

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Rakennustuotannon suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö

Antti Karjanlahti

RS-KOHTEEN ASUNNON OSTAJAN OPAS

Työn valvoja
Työn teettäjä
Tampere 2005

DI Harri Miettinen
Rakennustoimisto Palmberg Oy

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Rakennustuotannon suuntautumisvaihtoehto

Antti Karjanlahti

RS-kohteen asunnon ostajan opas

Opinnäytetyö

54 sivua + 9 liitettä (20 sivua liitteitä + CD-ROM)

Työn valvoja

DI Harri Miettinen

Työn teettäjä

Rakennustoimisto Palmberg Oy

Elokuu 2005

Hakusanat

asunnon ostajan opas, asuntokauppa, asuntokauppalaki, perustajaurakointi, RS-järjestelmä

TIIVISTELMÄ

Uusia asuntoja on myyty viime vuosina enemmän kuin koskaan aikaisemmin. Asunnon ostajalla on usein hyvin vähän tietoa rakentamisvaiheessa myytävien asuntojen kaupasta. Tämä opinnäytetyö tehtiin auttamaan juuri tällaisen asunnon ostajaa. Työ laadittiin oppaan muotoon asuntokauppalakia ja uutta kirjallisuutta apuna käyttäen. Oppaassa käytiin läpi mm. RS-järjestelmä, turva-asiakirjat, vakuudet, kaupan tekeminen, lisä- ja muutostyöt, hallinnan luovutus, vuositarkastus, virheet, hyvä rakentamistapa ja rakentamista säätelevien säännösten ja määräysten jaottelu.

Tämän oppaan avulla asunnon ostaja saa tietoa asunnon ostamisesta ja asuntokauppalain tärkeimmistä kohdista. Oppaan tarkoituksena on myös edesauttaa myyjän ja ostajan välistä yhteisymmärrystä. Asunnon ostajan oppaasta saa ohjeita ja selvityksiä kaupanteon alkuhetkestä aina siihen saakka, kunnes rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut 10 vuotta.

TAMPERE POLYTECHNIC
Department of Construction Technology

Antti Karjanlahti

Final Thesis 54 pages, 9 appendices (20 appendix pages + CD-ROM)

Supervising Teacher Mr Harri Miettinen, M.Sc.

Commissioner Rakennustoimisto Palmberg Oy

August 2005

Key words guide for apartment buyer, apartment transaction, Housing Transactions Act, RS-system

ABSTRACT

In the past years new apartments have been sold more than ever. The person who is buying a new apartment usually has slightly knowledge about apartment transaction during construction stage. This final thesis was made to help that kind of person. Final thesis was made by using the Housing Transactions Act and new literature. Guide contains: RS-system, safekeeping documents, securities, trading, additional and alteration works, assignment of possession, one-year inspection, defects, good construction practice and categories of construction work provisions. Buyer can get information about buying and the most important cases of Housing Transactions Act by help of this guide. This guide is suppose to help consensus between buyer and salesman too. The guide for apartment buyer offers instructions and solutions from the beginning until 10 years of building inspection authority's acceptance has passed.

ALKUSANAT

Opinnäytetyö ja sen aihe lähti vireille Rakennustoimisto Palmberg Oy:n tarpeesta palvella yhä paremmin heidän asiakkaitaan. Oppaan avulla yhteistyö rakennusliikkeen ja asunnon ostajan välillä on tarkoitus parantua entisestään. Ostaja saa oppaan avulla mahdollisuuden kerätä itse tietoa rakentamisesta ja uuden asunnon kaupan vaiheista sekä asuntokauppalaista.

Opinnäytetyön tekovaiheita oli kolme. Aluksi kerättiin lähdemateriaalia ja tietoa. Toisena vaiheena oli kirjallisuuden kokoaminen yhteen ja auki kirjoittaminen. Viimeisenä vaiheena oli opinnäytetyön muokkaaminen asunnon ostajan oppaaksi.

Kiitän Ismo Penttilää Rakennustoimisto Palmberg Oy:stä, Heikki Kiilholmaa Rakennustoimisto Palmberg Oy:stä, Jorma Putkosta Tampereen Seudun Osuuspankista ja opinnäytetyön valvojaa Harri Miettistä Tampereen ammattikorkeakoulusta. Erityiskiitokset saa Maarit Ritari Rakennustoimisto Palmberg Oy:stä.

Tampereella 11.8.2005

Antti Karjanlahti

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

ALKUSANAT

SISÄLLYSLUETTELO

ASUNTOKAUPPAAN LIITTYVÄÄ SANASTOA JA KÄSITTEITÄ	7
1 JOHDANTO	9
2 PERUSTAJAURAKOINTI JA RS-JÄRJESTELMÄ	10
3 ENNAKKOMARKKINOINTI JA SELVITYKSET ENNEN KAUPPAA	11
4 TURVA-ASIAKIRJAT	12
4.1 Turva-asiakirjamenettely	12
4.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjä	13
4.3 Turva-asiakirjat ja niiden sisältö	13
4.4 Turva-asiakirjojen tietojen muuttaminen	15
4.5 Taloussuunnitelma	16
5 ASUNTOKAUPPALAIN MUKAISET VAKUUEDET	18
5.1 Asetettavat vakuudet	18
5.2 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus	19
5.3 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus	19
5.4 Suorituskyvyttömyysvakuus	20
5.5 Rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten vakuus	20
5.6 Vakuuksien vapauttaminen	21
5.7 Vakuuden pidättäminen	22
6 ASUNTOKAUPAN TEKEMINEN	23
6.1 Asuntokaupan kohde	23
6.2 Tarjous ja käsiraha	23
6.3 Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheessa ja kauppakirja	24
6.4 Kauppahinta	25
6.5 Kauppahintojen maksutili ja sulkutili	26
6.6 Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheen jälkeen	27
6.7 Varainsiirtovero	27
6.8 Ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyönti	28
6.9 Myyntikansio	28
6.10 Osakkeen ostajien kokous	29
7 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT	31
8 ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS JA MUUTTOPÄIVÄ	32
8.1 Arvioitu valmistumisajankohta	32
8.2 Ostajille järjestettävä tarkastustilaisuus/muuttotarkastus	33
8.3 Asunnon hallinnan luovutus ja asunnosta aiheutuvien kustannusten jako	33
8.4 Viivästysseuraamukset	34
8.5 Osakekirja ja sen luovutus	36
9 YHTIÖN HALLINNON LUOVUTUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖLLE	37
9.1 Yhtiön hallinnonluovutuskokouksen järjestäminen	37
9.2 Kokouksessa käsiteltävät asiat	37
9.3 Yhtiölle luovutettavat asiakirjat	38

10	VUOSITARKASTUS	39
10.1	Reklamointi ennen vuositarkastusta.....	39
10.2	Vuositarkastuksen järjestäminen.....	40
10.3	Vuositarkastuksen pöytäkirja	40
10.4	Vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaaminen	41
11	ASUNNON VIRHEET	41
11.1	Yleinen virhesäännös	42
11.2	Tiedonantovirhe	43
11.3	Taloudellinen virhe	44
11.4	Oikeudellinen virhe.....	44
11.5	Vuositarkastuksen jälkeiset virheet ja ns. 10-vuoden vastuu.....	45
11.6	Virheen seuraamukset	46
12	MIKÄ MÄÄRÄÄ JA OHJAA RAKENTAMISTA?	48
12.1	Viranomaiset ja rakentaminen.....	48
12.2	Hyvä rakentamistapa.....	51
	LÄHDELUETTELO	53
	LUETTELO LIITTEISTÄ	54

ASUNTOKAUPPAAN LIITTYVÄÄ SANASTOA JA KÄSITTEITÄ

Asunto-osakeyhtiö ja asunto-osake

Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölaissa (17.5.1991/809) määritelty seuraavasti: asunto-osakeyhtiönä pidetään yhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Myös jokaisen osakkeen yksin tai toisten osakkeiden kanssa tulee tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Asunto-osakkeeksi kutsutaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yhdessä tai muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.

/11, s. 232/

Perustajaosakas

Perustajaosakas on henkilö, yhteisö tai säätiö, joka merkitsee tai muuten omistaa yhden tai useamman asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakkaana ei pidetä kuitenkaan sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden osakkeeseen ennen kuin sitä ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Lain tarkoittama perustaja voi olla muukin kuin asunto-osakeyhtiön osakkeet ensimmäisen kerran merkinnyt, yhtiöoikeudellinen perustaja. Perustajaosakkaalla tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä rakennusliikettä, joka toimii perustajaurakoitsijana ja asuntojen myyjänä. /2, 2§2/

Kuluttaja

Kuluttajana pidetään asunnonostajaa, joka hankkii asunto-osakkeen itselleen asumista varten. Kuluttajalla tarkoitetaan henkilöä, joka ei hanki asunto-osaketta tai asuntokauppalaan tarkoittamaa muuta yhteisöosuutta elinkeinotoimintaa varten. /10, s. 10-11/

Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan asuntokauppalaissa ajanjaksoa, joka edeltää asunto- tai muun osakeyhtiön rakennuksen hyväksymistä käyttöön ja yhtiön siirtymistä asunnot hankkineiden osakkeenostajien hallintoon. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennuksen tai useamman rakennuksen kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja yhtiölle on valittu uusi hallitus. Mikäli yhtiöllä on useampia rakennuksia, rakentamisvaihe päättyy vasta, kun kaikkien yhtiön rakennusten osalta on toteutettu em. toimenpiteet. /10, s. 12/

1 JOHDANTO

Asuntokauppa käy tällä hetkellä kuumimmillaan. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosien aikana ennätyskorkeiksi. Asuntojen hintojen nousun lisäksi korot ovat ennätysellisen pienet. Markkinoilla on siis niin sanotusti halpaa rahaa asuntojen ostamiseen. Asuntojen ostajien laatuvaatimustaso ja laatutietoisuus on myös noussut hintojen kasvun noustessa. Nykyään vaaditaan uudelta asunnolta paljon enemmän kuin aiemmin. Asunnon ostajien tietämys RS-järjestelmästä, asuntokauppalaista ja laadussa sallituista toleransseista ei puolestaan ole kasvanut ”käsi kädessä” hintojen ja vaatimustason nousun kanssa.

Tällä opinnäytetyöllä on selvä pyrkimys lisätä asunnon ostajien tietämystä uuden asunnon kauppaa koskien ja edesauttaa näin ollen opinnäytetyön toimeksiantajaa asioidessaan ostajien/asiakkaiden kanssa. Työn tarkoituksena onkin toimia rakentamisvaiheessa myytävän asunnon tiiviinä ”tietopakettina” ja samalla myös tietynlaisena oppaana tiedon hakemiseen.

Opinnäytetyö sisältää tarkkaa tietoa uuden asunnon kaupan eri vaiheista. Sisältö perustuu pääosin asuntokauppalakiin. Aihetta koskevia tärkeimpiä asioita on kerätty myös alan kirjallisuudesta. Työssä käydään läpi myyjän velvollisuuksia ja vastuita. Omaksumalla opinnäytetyön sisältö, saa asunnon ostaja kuvan siitä, miten turvallista on ostaa RS-järjestelmään sidotusta asuntokohteesta itselle uusi koti.

2 PERUSTAJAURAKOINTI JA RS-JÄRJESTELMÄ

Perustajaurakoinnissa eli niin sanotussa gryndauksessa perustajaosakas yleensä hankkii tontin, perustaa yhtiön ja suunnittelee rakennuksen (tai rakennukset). Perustajaosakas eli tässä yhteydessä rakennusliike tekee itsensä kanssa urakkasopimuksen rakennuksen rakentamisesta ja myy asunnot kuluttajille. Isoilla rakennusliikkeillä perustajaurakointi kattaa yleensä suuren osan liiketoiminnasta.

Ostajan kannalta uuden asunnon ostaminen voidaan jakaa kahteen erilaiseen tyyppiin. Asunto myydään joko rakentamisvaiheen aikana tai vasta kun rakennus on valmis ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöönotettavaksi kaikki yhtiölle valmistuneet rakennukset. /9, s. 6/

Suurin osa uusista asunnoista myydään jo rakentamisvaiheen aikana. Näitä asunto-kohteita kutsutaan RS-kohteiksi. Lyhenne RS tulee sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu. RS-kohteet on kytketty suoja-järjestelmään eli RS-järjestelmään. Tämä tehdään aina, jos yhtiön osakkeiden ostosta tehdään minkäänlaista sitovaa sopimusta asiakkaan kanssa ennen kuin rakennusvalvonta on hyväksynyt käyttöönotettavaksi kaikki yhtiölle tulevat rakennukset. /7, s. 346/

Niin sanottu RS-järjestelmä on jo ennen asuntokauppalain voimaantuloa ostajien turvaksi kehitetty suojajärjestelmä, joka vähentää ostajien riskiä rakentamisvaiheessa tehdyissä kaupoissa. Koska lainsäädäntö ei aiemmin riittävästi turvannut keskeneräisten asuntojen ostajia, pankit kehittivät RS-järjestelmän ja se otettiin käyttöön 1.5.1972. Ennen asuntokauppalain voimaantuloa RS-järjestelmä on ollut voimassa sopimusperusteisena. Nykyään suojajärjestelmä on kirjattu Suomen lakiin ja se on pakottava.

Asuntokauppalaki ottaa huomioon RS-järjestelmän ja vahvistaa sitä. Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995, ja se koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa.

Asuntokauppalain ja RS-järjestelmästä ei voida millään osin poiketa osakkeenostajan tai asunto-osakeyhtiön vahingoksi.

3 ENNAKKOMARKKINOINTI JA SELVITYKSET ENNEN KAUPPAA

Ennakkomarkkinoinnin tarkoituksena on kartoittaa tuleeko suunnitellulla asunto-kohteella olemaan kysyntää. Kohdetta markkinoidaan lehtien, internetin, radion ja muiden markkinointikanavien kautta. Kiinnostuneet ostajaehdokkaat voivat tämän jälkeen tehdä sitomattoman ennakkovarauksen ja maksaa mahdollisen ennakkovarausmaksun. Ennakkomarkkinoinnin tiedot ovat alustavia ja niissä on varattu oikeus muutoksiin.

Ennakkomarkkinointi (ts. koemarkkinointi) tehdään aina ennen kohteen varsinaista käynnistämispäätöstä eli rakentamisvaiheen aloittamista. Ostajan vapaata peruuttamisoikeutta ei voida rajoittaa, kun pysytään ennakkomarkkinointia koskevien sääntöjen rajoissa.

Asunto voidaan tarjota kuluttajille sitovin ehdoin vasta, kun kohde on liitetty RS-järjestelmään ja RS-sopimus (liite 1) on allekirjoitettu. RS-sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ennakkomarkkinointi päättyy ja asunto-osakkeita voidaan tarjota ostajalle sellaisin ehdoin, että tämä ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia. Seuraamuksena kaupasta vetäytymiselle voi olla esimerkiksi varaus- tai käsirahan menettäminen. /9, s. 7; 12, s. 17-19/

Asunnon ostaminen on ihmiselle usein suurin investointi koko elämän aikana. Suurelle investoinnille tarvitaan rahoitus, ja yleensä se tarkoittaa lainan ottamista. Ennen kauppaa asunnonostajan kannattaa selvittää, mistä asuntolainan voisi saada kaikkein edullisimmin. Kilpailuttamalla eri pankkeja ja muita rahoituslaitoksia voi pienellä vaivalla säästää asunnonhankkimiskustannuksissa.

Ennen asuntokauppaa tehtäessä tulee tutustua kaikkeen mahdolliseen tietoon, mitä asunnosta on saatavilla. RS-kohteissa tietoa löytyy myyntiesitteestä, turvasiikirjoista ja kohteen perustajaosakkaalta eli myyjältä. Kohteen yksityiskohtaiset tiedot löytyvät myös kauppakirjasta ja sen liitteistä. Kohteen tietojen lisäksi kuluttajan on hyvä selvittää, kenen kanssa kauppaa on tekemässä. /12, s. 34/

Myyntiesite täytyy tehdä jokaisesta RS-kohteesta. Myyntiesitteen pakollisuus perustuu lakiin markkinoinnissa annettavista tiedoista. Myyntiesite on usein hyvin yleisluontoinen asiakirja, jossa kohde kuvaillaan pääpiirteittäin. Myyntiesitteen tarkoituksena on antaa ensisijaisesti kuluttajille eli asunnon ostajille tietoa markkinoinnissa olevista asunnoista. Yksityiskohtaisemmat tiedot löytyy kauppakirjasta ja sen liitteistä sekä myyjältä ja myyntikansiosta. Myyntiesite laaditaan ennakkotiedoksi ja rakennusliike (myyjä) pidättää itselleen oikeuden muutoksiin. /12, s. 34/

4 TURVA-ASIAKIRJAT

4.1 Turva-asiakirjamenettely

Turva-asiakirjojen olemassaolo ja nähtävillä pitäminen turvaavat asunnon ostamista harkitsevalle saada sellaiset tiedot yhtiöstä, taloudesta ja kiinteistöstä, että hän voi niiden avulla päättää hankinnan kannattavuuden.

Myyjä ei voi tarjota kuluttajalle asunto-osakkeita sellaisin ehdoin, että tämä ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä tarjouksestaan ennen kuin turva-asiakirjojen säilyttäjä on sekä todennut turva-asiakirjat asianmukaisesti laadituiksi sekä ottanut ne säilytettäväksi. Lisäksi turva-asiakirjojen säilyttäjän täytyy todeta, että asuntokauppalain mukaiset vakuudet kohteelle on asetettu (vakuuksista katso kohta ”5. Asuntokauppalain mukaiset vakuudet”). /5, s. 552; 12, s. 20/

Turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja muista säilyttäjän tehtävistä tehdään erillinen sopimus. Sopimus tehdään perustajaosakkaan ja turva-asiakirjojen säilyttäjän kesken rakentamisvaiheen alussa. /3, s. 16/

4.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjä

Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii talletuspankki tai muu luottolaitos, jos se myöntää yhtiölle luottoa, joka osaksikaan maksetaan osakkeenomistajilta perittävillä varoilla rakentamisvaiheen jälkeen (esimerkiksi yhtiövastikkeen osana, ylimääräisenä yhtiövastikkeena tai erillisinä maksuina). Jos asunto-osakeyhtiölle myöntää luottoa useampi kuin yksi pankki niin turva-asiakirjojen säilyttäjänä eli niin sanottuna RS-pankkina toimii pääluottopankki. Jos luottoa asunto-yhtiölle ei myönnetä, niin säilyttäjänä voi toimia lääninhallitus. Lääninhallituksen toimiessa turva-asiakirjojen säilyttäjänä voi yhtiö kuitenkin sopia, että talletuspankki tai luottolaitos toimii asiakirjojen säilyttäjänä. Perustajaosakas tai yhtiö ei itse voi toimia säilyttäjänä. /10, s. 17; 12, s. 20/

Turva-asiakirjat on aina säilytettävä Suomessa ja mikäli mahdollista yhtiön kotipaikkakunnalla. Turva-asiakirjojen säilyttäjän toimikausi päättyy, kun rakentamisvaihe päättyy eli toisin sanoen silloin kun yhtiön hallinto luovutetaan osakkeen ostajille. /10, s. 17; 12, s. 20/

4.3 Turva-asiakirjat ja niiden sisältö

Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle ennen kuin niitä tarjotaan sitovasti kuluttajan ostettavaksi. Turva-asiakirjoista ilmenee kohteen kiinteistön tiedot, taloudelliset tiedot ja tekniset tiedot sekä vakuustodistukset. Turva-asiakirjoja on Asuntokauppa-asetuksen 2. pykälän mukaan:

- 1) Perustamisasiakirjat ja osakepääoman maksaminen
 - yhtiön perustamiskirja, yhtiöjärjestys ja kaupparekisterin ote
 - yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisterin otteesta, ja todistus yhtiöjärjestyksestä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin.

- 2) Saantotodistukset
 - lainhuutotodistus
 - kiinteistön kauppaa- tai muu saantokirja
 - tarvittava mahdollinen muu selvitys omistus- tai hallinto-oikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennetaan.
- 3) Taloussuunnitelma ja luotonantajien tiedot yhtiölle myönnettyistä luotoista
 - taloussuunnitelma
 - luotonantajien ilmoitukset yhtiölle myönnettyjen luottojen pääomista, laina-ajoista, koroista ja lyhennyssuunnitelmista sekä luottojen vakuustiedot.
- 4) Rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote
 - rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote
 - muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokra-oikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasituksista.
- 5) Lupapiirustukset ja rakennuslupa
 - rakennuslupa
 - lupapiirustukset (suomen rakentamismääräyskokoelman osa 2.1)
 - asemapiirros tontista ja rakennuksesta
 - rakennuksen pohjapiirrokset
 - rakennuksen julkisivupiirrokset
 - rakennuksen leikkauspiirrokset.
- 6) Rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset
 - rakennustapaselostus (yleistiedot, rakennustekniset tiedot, LVI-tekniset tiedot, sähkötekniset tiedot ja tietotekninen osa.)
 - erikoistyöselostukset (LVI- ja sähkötyöt).
- 7) Urakkasopimus
 - rakentamista koskeva urakkasopimus
 - sopimuksesta käy ilmi urakkahinta
 - sopimuksen liitteet tai luettelo liitteistä.
- 8) Vakuusasiakirjat
 - asuntokauppalain 2 luvun 17§:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat (pankkitakausta, vakuutuskiirja ja talletustodistus)

- asuntokauppalain 2 luvun 19§:ssä tarkoitettua vakuutta koskeva vakuusasiakirja.

Vakuusasiakirjoista ja taloussuunnitelmasta on toimitettava alkuperäiset versiot asiakirjojen säilyttäjälle. Muista asiakirjoista toimitetaan säilytettäväksi jäljennökset, mutta säilyttäjällä on oikeus saada nähtäväkseen myös alkuperäiset versiot.

/9, s. 7-8; 10, s. 14-15; 12, s. 21-22/

4.4 Turva-asiakirjojen tietojen muuttaminen

Lähtökohtana on, että turva-asiakirjoihin ilmoitettuja tietoja ei muuteta. Huononnuksia turva-asiakirjoissa ilmoitettuun tasoon nähden ei voida tehdä sen jälkeen, kun ensimmäinen asuntokauppa kohteesta on solmittu.

Perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjaa koskevasta muutoksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja ostajille. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja heti, kun se on tullut tietoon. Ilmoituksessa tulee yksilöidä mitä turva-asiakirjaa ja mitä seikkaa muutos koskee. Ilmoituksen jälkeen uusi turva-asiakirja on toimitettava säilyttäjälle heti kun se on saatavissa tai säilytettävänä oleva turva-asiakirja on oikaistava muutosta vastaavaksi. Säilyttäjän velvollisuus on tarkistaa, että asiakirja täyttää asetuksessa edellytetyt vaatimukset.

Muutokseen tulee hakea (kaupat jo tehneiltä) ostajilta kirjallinen suostumus. Suostumus on pyydettävä mikäli ilmoitusta ei voida jättää em. perusteilla tekemättä ja mikäli muutos aiheuttaa huononnuksia ostajille. Muutoksen aiheuttaessa huononnuksia on perustajaosakkaan varauduttava korvaamaan muutos ostajille. Muutoksia, jotka perustuvat yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtäviin lisä- ja muutostöihin ei tarvitse ilmoittaa. Tämä edellyttää sitä, että muutoksilla ei ole vaikutusta muiden osakkeenomistajien asemaan eikä koske yhtiön yleisiä tiloja. Edellä mainitut tiedot turva-asiakirjojen muuttamisesta pätee kaikkiin muihin turva-asiakirjoihin paitsi taloussuunnitelmaan. Taloussuunnitelman muutokset on esitetty seuraavassa kappaleessa.

4.5 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelma (liite 2) laaditaan jokaista yhtiötä varten. Taloussuunnitelma on yksi tärkeimmistä turva-asiakirjoista ja siitä selviävät kaikki asunto-osakeyhtiön taloudelliset tiedot. Taloussuunnitelma on kauppakirjan osa. Perustajaosakkaan ja yhtiön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma /1, 3§/. Turva-asiakirjojen säilyttäjä säilyttää taloussuunnitelmaa kuten muitakin turva-asiakirjoja. Asunnon ostajalle konkreettisinta tietoa taloussuunnitelmasta löytyy rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle arvioidusta vastikkeista ja tiedosta yhtiön maksettavaksi jäävistä lainoista.

Taloussuunnitelman sisältö

Taloussuunnitelman sisältö määrätään asuntokauppa-asetuksessa (854/95). Yhtiön taloussuunnitelmaan tulee merkitä

- 1) yhtiön maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset
- 2) yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin
- 3) rakentamis- tai korjausrakentamishankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista
- 4) yhtiön kiinteistöön tai, maapohjan ollessa vuokrattu, vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitettyjen velkakirjojen luettelo ja velkakirjojen haltijat
- 5) yhtiön ottamien ja otettavaksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, lainaajat, lyhennyssuunnitelmat ja tiedot luottojen vakuuksista
- 6) yhtiötä sitovat erityiset velvoitteet, joista yhtiön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta perittävillä varoilla
- 7) tiedot yhtiölle otettujen tai rakentamisvaiheen aikana yhtiön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksen antajista ja vakuutussummista
- 8) rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenee yhtiövastikkeen arvioitu suuruus

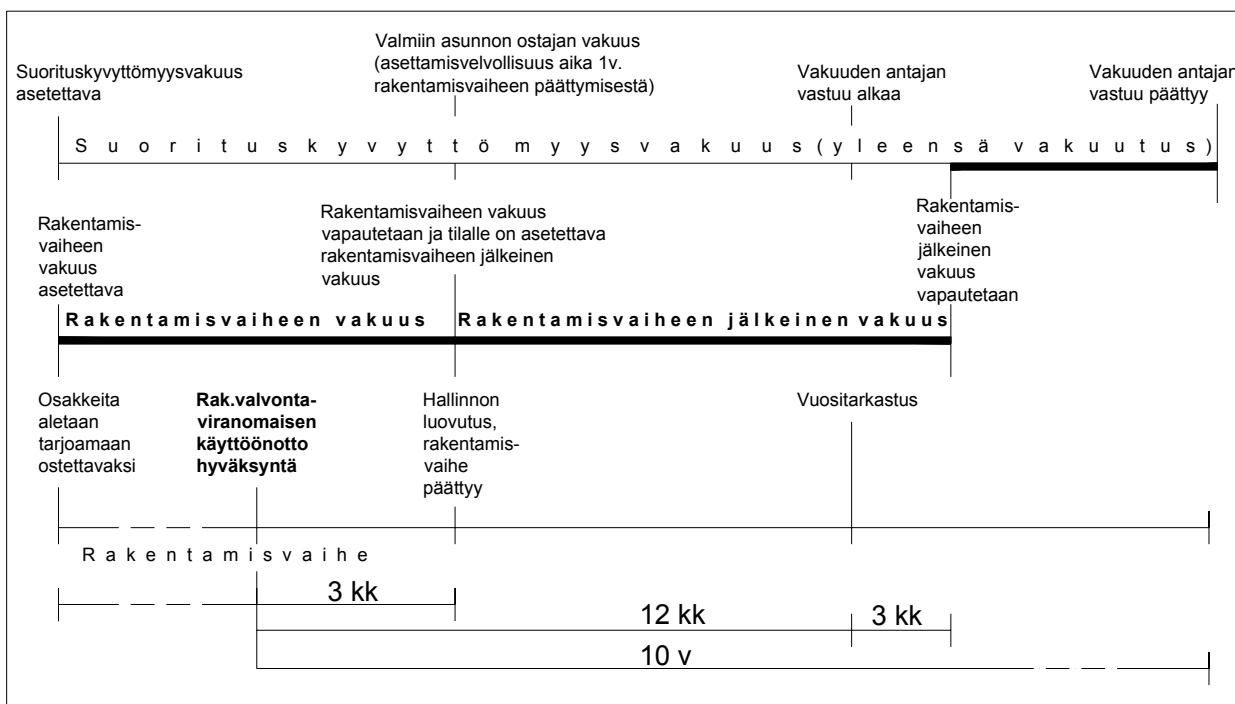
- 9) selvitys tehdyistä tai suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, isännöinnin, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä arvio niistä yhtiölle aiheutuvista kustannuksista
- 10) selvitys yhtiölle hankituista tai hankittavaksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhtiöissä. /1, 3§/

Taloussuunnitelman muuttaminen

Osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti /2, §8/. Sen jälkeen, kun ensimmäinen osake on myyty kuluttajalle, saa taloussuunnitelmassa olevaa velan määrää korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenomistajat suostuvat kirjallisesti ehdotettuun muutokseen. Kirjallista suostumusta ei tarvita jos korotus perustuu sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuneeseen rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan /2, §9/. Osakkeiden omistajien kirjallista suostumusta ei myöskään tarvita, jos lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu huomioon laatusuunnitelmaa laadittaessa /12, s. 24/.

Mikäli taloussuunnitelmaa muutetaan tulee siitä ilmoittaa välittömästi niin asunnon ostajille kuin turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Lisäksi tulisi tarvittaessa järjestää asiasta ylimääräinen yhtiökokous. Muutosilmoitukseen tulee kirjata muutoksen sisältö ja peruste. Perustajaosakas ilmoittaa myös välittömästi muutoksista omalle myynti henkilöstölleen. Taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos vastapuoli tiesi (elinkeinoharjoittaja) toimen olevan taloussuunnitelman vastainen.

5 ASUNTOKAUPPALAIN MUKAISET VAKUUKSET



Kuva 1. Asuntokauppalain mukaiset vakuudet

5.1 Asetettavat vakuudet

Perustajaosakkaan on asetettava vakuudet ostajien ja yhtiön hyväksi kun sitova markkinointi kuluttajille alkaa. Asuntokauppalain 2 luvun 17§:ssä on säännökset vakuudesta, jotka on asetettava rakentamista koskevan sopimuksen ja osakekauppasopimuksen täyttämistä. Vakuudeksi hyväksytään pankkitalletus, pankkitakaus tai luottovakuutus ja sen antaa yleensä RS-pankkina toimiva pankki. RS-järjestelmässä vakuudet on suunniteltu siten, että joku vakuudesta on koko ajan voimassa. Näin ollen vakuus turvaa osakkeenostajaa ja yhtiötä ensimmäisestä osakekaupasta aina siihen saakka kunnes rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut kymmenen vuotta. /5, s. 553-556; 9, s. 18-19; 12, s. 26/

Vakuus on oltava voimassa rakentamista koskevan sopimuksen ajan. Vakuus tulee olla voimassa myös perustajaosakkaan ja osakkeenostajan välisten osakekauppasopimusten täyttämisen sekä yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. Asetettavia vakuuksia on rakentamisvaiheen vakuus, raken-

tamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskyvyttömyysvakuus. Yleisin käytetty vakuusmuoto on pankkitakaus. /2, 2:17§; 10, s. 21/

5.2 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus

Kun asunto-osakkeita aloitetaan tarjoamaan ostettavaksi kuluttajille, on vakuuden oltava alkuvaiheessa vähintään viisi prosenttia rakentamista koskevasta urakkasopimushinnasta (pohjavakuus). Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden on lisäksi seurattava tehtyjä osakekauppoja niin, että se vastaa kulloinkin vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. /2, 2:17§, 10, s. 21; 12, s. 27/

Vakuuden tulee olla kymmenen prosenttia myyntihintojen yhteissummasta, joten siihen ei velkaosuus vaikuta. Myynnin edistyessä vakuusvaatimus kasvaa, perustajaosakkaan on lisättävä vakuuden määrää aina uuden osakekaupan syntyessä. Vakuus voidaan myös halutessa asettaa heti täysimääräisenä. Perustajaosakas toimittaa vakuusasiakirjat turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

/2, 2:17§, 10, s. 21; 12, s. 27/

5.3 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden lakattaessa (vapauttamisen yhteydessä) on perustajaosakkaan asetettava tilalle rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden määrä on oltava vähintään kaksi prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden asettaminen on ajankohtaista usein samaan aikaan kun yhtiön hallinto luovutetaan ja rakennusvaihe päättyy. /2, 2:17§; 12, s. 29/

Yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen ei rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta koskevaa todistusta anneta enää turva-asiakirjojen säilyttäjälle, vaan se annetaan suoraan yhtiön hallitukselle. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on oltava voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun kyseinen rakennus on viranomaisen

toimesta hyväksyty käyttönotettavaksi. Sen jälkeen, kun kyseinen 15 kuukautta on kulunut, ei perustajaosakkaan tarvitse vakuutta enää asettaa. /2, 2:17§; 12, s. 29/

5.4 Suorituskyvyttömyysvakuus

Perustajaosakkaan on otettava suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus asuntokauppalaan 2 luvun 19§:ssä säädetyllä tavalla. Hyväksyttäviä suorituskyvyttömyysvakuuksia on tarkoitukseen soveltuva vakuutus, pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Useimmissa tapauksissa vakuus on vakuutusyhtiöltä hankittava vakuutus, joka korvaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden aiheuttamat vahingot asuntokauppalaan edellytyksin. Vakuus otetaan jo ennen kuin asuntoja aloitetaan myymään. Vakuutta ei yhtiön ja asunnon ostajien toimesta erikseen vapauteta, vaan se on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Suorituskyvyttömyysvakuus turvaa asunto-osakeyhtiötä ja asunnonostajia mahdollisesti ilmeneviltä rakennusvirheiltä niin sanotun kymmenen vuoden vastuun ajan. /4, s. 309; 9, s. 18-19; 12, s. 32/

5.5 Rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten vakuus

Jos yhtiö kuuluu RS-järjestelmän piiriin ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupan tekoa asetettava asunnon ostajan ja yhtiön hyväksi asuntokauppalaan 4 luvun 3§:n mukainen vakuus. Se on oltava 2 luvun 17§:n mukaista vakuutta vastaava vakuus kauppasopimuksen täyttämistä. Vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos aiemmin asetetut vakuudet riittävät kattamaan tämänkin kyseisen kaupan tai jos rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut yli vuosi. Tällä vakuudella pyritään varmistamaan, että yhtiö ja osakkeenostaja on samassa asemassa kuin, jos kaupat olisi tehty rakentamisvaiheen aikana. /12, s. 30/

5.6 Vakuuksien vapauttaminen

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttaminen

Rakentamisvaiheen vakuus on voimassa niin kauan, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseessä olevan rakennuksen käyttöön otettavaksi. Tapauksissa joissa asunto-osakeyhtiölle rakennetaan useampi kuin yksi rakennus, kolmen kuukauden aika kuluu jokaisen rakennuksen kohdalla yksilöllisesti. Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttamiseksi vaaditaan sekä yhtiön että osakkeenostajien kirjallinen suostumus. Perustajaosakas toimittaa suostumukset (liite 3) allekirjoitettavaksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vakuuden vapauttamiseen johtavat osakkeenostajien allekirjoitukset tehdään kunkin osakkeenomistajan oman asunnon kohdalta ja usein yhtiön hallinnonluovutuskokouksessa. Vakuus on vapautettava ellei yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia minkä korjaamiseksi vakuutta tarvitaan. Perustajaosakas toimittaa suostumukset vakuuden säilyttäjälle (yleensä RS-pankki), joka ne saatuaan vapauttaa vakuudet. Rakentamisvaiheen vakuuden vapautuessa se muutetaan rakentamisvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi. /9, s. 18-19; 12, s. 28/

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voidaan vapauttaa, kun 15 kuukautta on kulunut kyseisen rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuuden vapauttamiselle vaaditaan myös sekä yhtiön että osakkeenostajien kirjallinen suostumus (liite 4). Käytännössä vakuus vapautetaan, kun vuositarkastus on pidetty ja siinä ilmenneet puutteet korjattu, eikä yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia, minkä korjaamiseksi vakuutta tarvitaan.

/12, s. 30/

Rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten vakuus

Vakuus vapautetaan, kun vähintään 15 kuukautta käyttöönottohyväksynnästä ja vähintään kuusi kuukautta asunnon hallinnan luovutuksesta on kulunut. Vakuus on vapautettava, ellei yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia, joiden turvaamiseksi vakuutta voitaisiin tarvita.

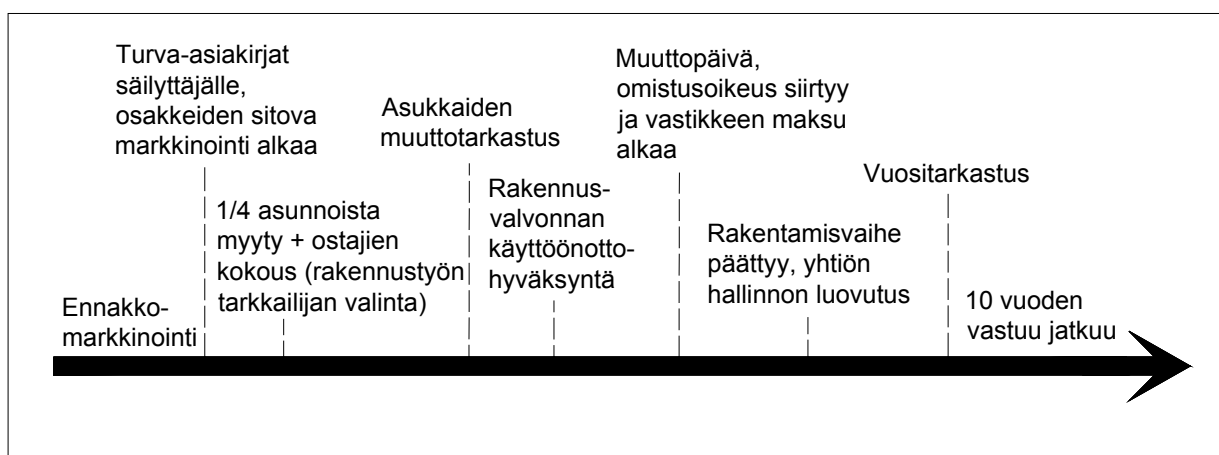
5.7 Vakuuden pidättäminen

Asuntokauppalain 2 luvun 18§:n mukaan ei suostumusta vakuuden vapauttamiseen eikä vakuuden pidättämiseen saa tehdä ilman aihetta. Yhtiön ja osakkeenomistajien evätessä vakuuden vapauttamisen, tulee heidän siitä ilmoittaa välittömästi myyjälle. Näin myyjä voi selvittää asian ja mahdolliset erimielisyydet. Yhtiö ja osakkeenomistaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko /2, 2:18§/. Tuomioistuimien voi hakemuksesta vapauttaa vakuuden. Rakennustöiden keskeytyminen ja perustajaosakkaan kieltäytyminen asuntokauppalaisissa tarkoitetun virheen korjaamatta jättäminen voivat olla tilanteita, joissa vakuuksia joudutaan käyttämään ja yhtiö voi pidättää vakuudet.

6 ASUNTOKAUPAN TEKEMINEN

6.1 Asuntokaupan kohde

Asunto-osakkeiden kaupassa kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet. Juridisesti asunto-osakeyhtiö omistaa kaikki yhtiön rakennukset ja asunto-osakkeen ostaja saa hallinto-oikeuden kyseiseen huoneistoon. Tämä on osakkeen ostajan oikeus, mutta osakkeen omistajalle tulee myös velvollisuuksia. Tärkein velvollisuus on maksaa yhtiölle vastiketta, jolla yhtiön kulut (lämmitys, huolto jne.) maksetaan. Osakkeen omistajan ja asunto-osakeyhtiön keskinäisistä suhteista on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa. /9, s. 9/



Kuva 2. Asuntokaupan kulku pääpiirteittäin.

6.2 Tarjous ja käsiraha

Asuntokaupan tekeminen alkaa, kun kuluttajan mielenkiinto kyseiseen asuntoon on markkinoinnin johdosta herännyt. Tämän jälkeen osapuolet käyvät yleensä sopimusneuvotteluja. Neuvotteluiden tuloksena asunnon ostaja tekee myyjälle ostotarjouksen. Tarjouksen vakuudeksi ostaja maksaa sovitun rahasumman eli käsirahan. Käsirahan enimmäismäärä on säädetty asetuksessa ja se on 4% kauppahinnasta. Tarjouksen tekijän vetäytyessä kaupasta, on myyjällä oikeus pitää käsiraha. Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai kauppa peruuntuu muuten myyjän toimesta, on käsiraha palautettava tarjouksen tekijälle. /2, 3:1,2,3,4§/

6.3 Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheessa ja kauppakirja

Rakentamisvaiheen aikana tehtävät asuntokaupat on aina tehtävä kirjallisesti. Asunto-osakkeiden kauppojen sitovuus edellyttää perustajaosakkaalta, että

- kauppasopimus on tehty kirjallisesti.
- rakentamisvaiheen aikaiset vakuudet on asetettu.
- kauppasopimus annetaan tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Rakentamisvaiheen osakekaupat on laadittava ympäristöministeriön kauppasopimuksille hyväksymän kaavan mukaisesti (liite 5). Kauppasopimus tehdään Rakennusteollisuuden Keskusliiton ja Asuntorakennuttajayhdistys ASRA:n yhteistyönä valmistamalle ja kuluttaja-asiamiehen hyväksymälle kauppakirjalomakkeelle. /12, s. 36/ Seuraavassa tämän kauppakirjakaavan pääkohdat /4, s. 313-314/:

- 1) Sopijapuolten ja kohteen yksilöinti
 - osapuolten nimi- ja yhteystiedot
 - yhtiön nimi ja osoitetiedot
 - asunnon osoite, asuinkerros, huoneluku ja pinta-ala.
- 2) Kauppahinta ja sen maksaminen
 - kauppahinta ja mahdollinen velaton hinta
 - käsiraha ja sen kuuluminen kauppahintaan
 - tilinumero, johon kauppahintaerät maksetaan myyjän lukuun
 - maksuerätaulukko/maksuaikataulu
 - viivästyskoron ja hyvityskoron maksuvelvollisuus.
- 3) Turva-asiakirjat
 - säilyttäjän nimi ja osoite.
- 4) Asunnon valmistuminen ja omistusoikeuden siirtyminen
 - valmistumisajankohta, arvioitu tai aikaisintaan ja viimeistään valmistuminen
 - hallinnan luovutus ja vastikkeen maksuvelvollisuus
 - omistusoikeuden siirtymishetki ja osakekirjan luovutus

- ostajan viivästyksestä johtuva korvaus ja oikeus saada vahingonkorvausta myyjän viivästyksistä.
- 5) Kaupan purku ja peruuttaminen.
 - 6) Vakuudet ja rakennusaikainen valvonta.
 - vakuuksien lajit, määrät ja velvollisuus vapauttaa vakuudet
 - maininta osakkeiden oikeudesta valita tilintarkastaja ja tarkkailija.
 - 7) Vuositarkastus ja virheilmoitukset
 - vuositarkastusvelvollisuus sekä sen ilmoittamistapa reklamaatioineen sekä oikeudenmenetysuhkineen.
 - 8) Kauppasopimuksen laatiminen
 - merkintä monena kappaleena kauppakirja on tehty
 - paikka, aika ja allekirjoitukset.

Vaparaahoitteista ja valtion tukemaa arava- ja korkotukituotantoa varten on omat kauppakirjalomakkeet.

6.4 Kauppahinta

Kauppahinnasta puhuttaessa tärkeitä käsitteitä ovat myyntihinta, osuus yhtiön lainoista ja velaton hinta. Kauppakirjaan merkitään kyseiset hinnat eriteltyinä. Myyntihinnalla tarkoitetaan ostajan myyjälle maksamaa summaa. Velattomalla hinnalla puolestaan tarkoitetaan myyntihintaa ja lainaosuuden summaa. Lainaosuus on ostettavaan osakkeeseen kohdistuvaa osuutta yhtiön lainoista, jotka jäävät osakkeenostajien maksettavaksi. Hinnan yhteyteen kauppakirjaan merkitään sekä kauppahinnan maksutilin numero ja pankin nimi että maksetun käsirahan suuruus. Asuntokauppalain mukaan kauppahinta sovitaan erääntyväksi sitä mukaa, kun hanke edistyy. Maksuerät kirjataan kauppakirjan maksuerätaulukkaan. /9, s. 9; 10, s. 31/

Asunnon kuuluessa RS-järjestelmään on kauppahinta kiinteä. Myyjällä on oikeus korottaa hintoja vain myymättömien huoneistojen osalta. Viimeinen erä (10%) saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkistaa huoneisto. Kauppahintojen erät ja erääntymistiedot merkitään kauppakirjaan.

Maksuerät erääntyvät myyjän suoritusten mukaisesti. Asuntokauppalaan mukaan kohteesta perittävät maksuerät eivät saa olla kovin etupainotteisia. Maksuerien tulee vastata myyjän suorituksen arvoa siten, että selvää tai jatkuvaa suorituksen epätasapainoa ei ostajan vahingoksi pääse syntymään. Tämä tarkoittaa sitä, että maksuerää vastaava työvaihe pitää olla tehtynä. /9, s. 9; 10, s. 31/

6.5 Kauppahintojen maksutili ja sulkutili

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava rakentamisvaiheessa olevaa yhtiötä varten erillinen kauppahintojen maksutili siihen pankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjoja säilyttää jokin muu kuin pankki, on tili avattava säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan kauppahintojen maksutilille. Perustajaosakas ei saa käyttää maksettuja kauppahintoja muuhun tarkoitukseen kuin kyseiseen rakentamishankkeeseen. Perustajaosakkaalla eli ts. rakennusliikkeellä on oikeus nostaa yritysvoittoa kauppahintojen maksutililtä sitä mukaa kuin rakennushanke edistyy. /12, s. 37/

Kahden prosentin sulkutili

Kauppahintaan sisältyvää viimeistä 2 % varten on myyjän avattava erillinen sulkutili. Myyjä saa nostaa talletetun kahden prosentin osuuden ja sille kertyneen koron aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta /2, 4:29§/. Myyjä ilmoittaa kirjallisesti pankille hallinnan luovutuspäivämäärän ja pankki saa näin tietoonsa rahojen vapauttamispäivän. Rahat tulee vapauttaa automaattisesti myyjän käyttöön, ellei ostaja kiellä rahojen vapauttamista kuukauden kuluessa asuntokauppalaan 4 luvun 29§:n perusteella. /2, 4:29§; 12, s. 37,58/

6.6 Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheen jälkeen

Perustajaosakkaan myydessä asunto-osaketta rakentamisvaiheen jälkeen, on kaupassa noudatettava asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä. Merkittävä ero rakentamisvaiheessa tehtävään kauppaan on se, että myyjä ei ole velvoitettu kaikissa tilanteissa asettamaan asuntokauppalain 2 luvun mukaista rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta. Suorituskyvyttömyysvakuus on kaikissa RS-kohteissa. /7, s. 382/

Jos kohde ei ole ollut rakenteilla olevan asunnon ostajan suojajärjestelmän (RS-järjestelmä) säännösten piirissä tai kauppa tehdään myöhemmin kuin 15 kuukautta käyttöönottohyväksynnän jälkeen, ei vakuuden asettamisvelvollisuutta ole. Kaikissa tilanteissa uuden asunnon kauppahinnasta 2 % on kuitenkin maksettava myyjän nimiin avatulle sulkutilille, josta myyjä saa nostaa sen aikaisintaan kuukauden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta. Myyjä voi noston suorittaa vain, jos ostaja ei ole nostoa kieltänyt. /7, s. 382/

6.7 Varainsiirtovero

Asuntokaupan yhteydessä varainsiirtoveron maksaa ostaja. Varainsiirtoveron maksaminen merkitään aina kauppakirjaan. Asunto-osakkeita ostettaessa varainsiirtoveron suuruus on 1,6 % myytyjen osakkeiden kauppahinnasta. Poikkeuksena ovat ensiasunnon ostajat. Ensiasunnon ostajan täytyy olla 18-40 vuotta vanha ja omistussuhde kyseiseen asunto-osakkeeseen tulee olla vähintään puolet eli 50 %. Näiden kriteerien täytyessä varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa. /9, s. 9-11/

Varainsiirtoverolain (931/1996, Ve 406) mukaan varainsiirtovero on maksettava ja maksusta on tehtävä selvitys verottajalle kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle. Ostajan on maksettava varainsiirtovero tätä lyhyemmässä ajassa eli viimeistään viikon sisällä omistusoikeuden siirtymisestä, jos niin kauppakirjassa ollaan sovittu. Lyhyemmästä ajasta voidaan sopia siksi, että

myyjä voisi merkitä osakkeiden siirtymisen osakeluetteloon hyvissä ajoin. Osakeluettelomerkintää ei voi tehdä, ennen kuin varainsiirtovero on maksettu.

/9, s. 9-11/

6.8 Ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyönti

Ostajan laiminlyödessä kauppahinnan maksamisen myyjällä on oikeus saada viivästyneille kauppahintaerille viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaisesti. Vahingonkorvaukset perustajaosakkaalle sovitaan erikseen mikäli kauppa puretaan tai peruutetaan. Myyjä saa purkaa kaupan maksuviivästyksen johdosta, jos sopimusrikkomus on olennainen eikä ostaja ole suorittanut maksua annetun lisäajan kuluessa. Myyjä ei puolestaan voi purkaa kauppaa, jos viivästynyt maksu mahdollisine korkoineen on maksettu.

6.9 Myyntikansio

Myyntikansio

Myyntikansiota tehdään ja sitä käytetään varsinaista myyntiä varten. Myyntikansio luovutetaan ostajalle yleensä kaupanteon yhteydessä. Yksityiskohtaista esitettä täydennetään piirustusten muuttuessa. Kansion piirustukset ovat näin yhteneväiset toteutettavien piirustusten kanssa.

Myyntikansion sisältö

Myyntikansio sisältää esimerkiksi seuraavia tietoja ja piirustuksia:

- Huoneistoluettelo
 - kohteen yleistiedot
 - myyntihinta ja lainaosuus
 - maksuerätaulukko
 - tiedot asunto-osakeyhtiön yhteisistä tiloista

- tiedot autopaikoista
- kohteen aloitusajankohta ja arvioitu valmistumisajankohta
- tiedot yhtiölle suoritettavista maksuista (yhtiövastikkeista ym. maksuista)
- rakennushankkeen aikainen isännöitsijä
- RS-pankki.
- Piirustukset
 - asemapiirustus
 - pohjapiirustukset (1:100 ja 1:50)
 - julkisivupiirustukset
 - sähköpiirustus.
- Rakennustapaselostus
 - tontin tiedot ja yleistiedot rakennuksista
 - selosteet rakenteista, sisäpinnoista, lattioista, kalusteista, varusteista, LVIS-tekniikasta, ikkunoista, ovista ja piha-alueista lisäksi piha- ja istutussuunnitelma. /12, s. 35-36/

6.10 Osakkeen ostajien kokous

Osakkeen ostajien kokous

Yhtiön hallituksen eli käytännössä perustajaosakkaan on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous, kun vähintään yhdestä neljäosasta asuinhuoneistoista on tehty kauppasopimukset. Kutsu tehdään esimerkiksi kullekin osakkeen ostajalle lähetetyllä kirjeellä. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokouksessa päätettäviä asioita on mm. osakkeen ostajien valitseman tilintarkastajan ja mahdollisen rakennustyön tarkkailijan valinnat. Mikäli kokouksessa valitaan rakennustyön tarkkailija ja ylimääräinen tilintarkastaja, on heidän oltava alan ammattilaisia ja heidän palkkiot voidaan lisätä taloussuunnitelmaan ilman ostajien suostumusta. Lisäksi ostajilla on mahdollisuus valita keskuudestaan asiakasedustaja, joka voi halutessaan osallistua työmaakokouksiin ja hänen tehtävänsä on informoida muita ostajia rakentamista koskevista asioista. /10, s. 34/

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajien kokouksessa on osakkeenostajilla mahdollisuus valita tilintarkastaja, joka toimii erillään yhtiön varsinaisesta tilintarkastajasta. Tilintarkastajan toimikausi kestää valitsemisesta rakentamisvaiheen päättymistä seuraavaan tilikauden loppuun ja tarkastus on luonteeltaan jatkuvaa. Tilintarkastajalla on sama toimivalta ja velvollisuudet kuin yhtiön varsinaisella tilintarkastajalla. Toimivalta ei koske ainoastaan yhtiön omaa taloutta ja hallintoa, eikä näin koske perustajaosakkaan omia tilejä. Tilintarkastuskertomus esitetään yhtiökokouksessa hallinnon luovutuksen yhteydessä.

Osakkeenostajien valitsema tarkkailija

Osakkeen ostajilla ei ole oikeutta mennä rakentamisvaiheessa työmaalle ilman rakennusliikkeen eli perustajaosakkaan lupaa eikä ilman varattua ajankohtaa. Rakennustyössä noudatetaan tarkkoja turvallisuusmääräyksiä ja sen vuoksi työmaalla ei sallita vapaasti liikkumista muilta henkilöiltä kuin rakennushankkeen toteuttamiseen osallistuvilta henkilöiltä. /9, s.12-13/

Asuntokauppalaki tarjoaa ostajille mahdollisuuden valita osakkeenostajien kokouksessa oman rakennustyön tarkkailijan. Tarkkailijalla on mahdollisuus käydä työmaalla ilman erikseen sovittuja aikoja. Osakkeen ostajat voivat vapaasti valita omaksi tarkkailijakseen henkilön, jolla katsotaan olevan tehtävän edellyttämä pätevyys. Osakkeen ostajien tarkkailijan valintaa rajoittaa myös, että tarkkailija ei saa olla riippuvuussuhteessa perustajaosakkaaseen ja/tai rakennustyön suorittajaan.

Rakennustyön tarkkailija seuraa aikataulun pitävyyttä, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta. Osakkeenostajia tarkkailija tiedottaa tehdyistä havainnoistaan esimerkiksi kutsumalla osakkeenostajat koolle. Osakkeenostajat päättävät aiheuttaako tarkkailijan havainnot toimenpiteitä. Tarkkailija ei voi tehdä yhtiötä tai yksittäistä osaketta koskevia sitovia ratkaisuja. /9, s.12-13/

Tarkkailijan rooli on pelkästään valvoa rakentamisen edistymistä ja voimassa olevien sopimusten noudattamista. Tarkkailija ei toimi kohteen valvojana eikä hänellä ole määräysvaltaa perustajaosakasta eikä muitakaan työnsuorittajia kohtaan. Tark-

kailija voi puolestaan neuvotella rakennustyön suorittajien kanssa ja tehdä mahdollisia huomautuksia ja ehdotuksia. Tarkkailijan valinta tai valitsematta jättäminen ei vaikuta millään tavalla myyjän eli perustajaosakkaan velvollisuuksiin.

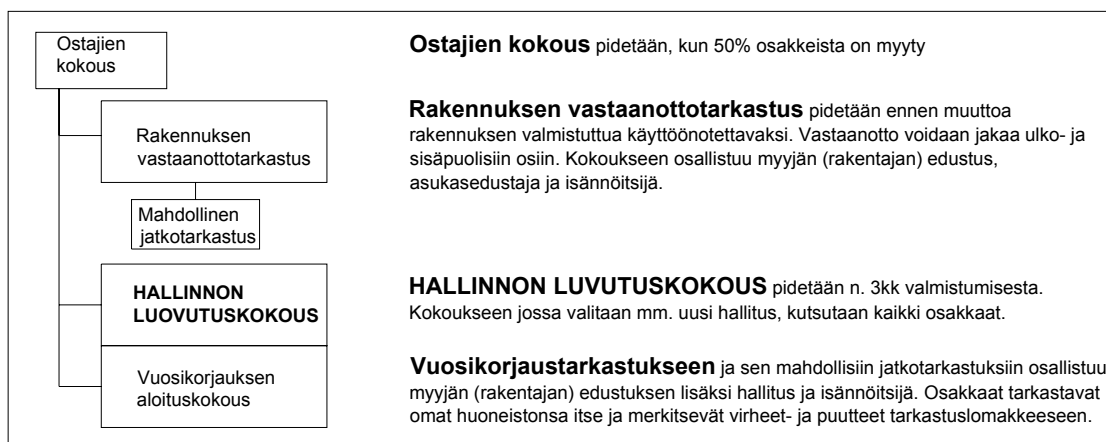
/9, s.12-13/

7 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Kauppahintaan kuuluu yleensä tiettyjä materiaali- ja väri vaihtoehtoja, joista ostaja voi valita itselleen mieluiset ja sopivat vaihtoehdot. Kauppahintaan sisältyvistä vaihtoehtoista erotetaan mahdollisesti tehtävät lisä- ja muutostyöt. Lisä- ja muutostyöt tilataan erikseen ja asuntokauppalain mukaan lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava kun kyseinen työ on saatu valmiiksi.

Lisä- ja muutostyöstä voidaan sopia jo kauppoja tehtäessä ja kirjata mahdolliset lisä- ja muutostyöt heti kauppakirjaan. Kaupan tekemisen jälkeen tilattavista töistä tehdään yleensä erillinen sopimus (liite 6). Sopimukset tehdään aina kirjallisesti. Jos lisä- ja muutostyöt halutaan sitoa rakentamisvaiheen suoja säännösten piiriin tulee myyjän ja ostajan yhdessä sopia, että kauppahintaa korotetaan ja tehdään joko kokonaan uusi kauppakirja tai jo olemassa olevaan kauppakirjaan tehdään liite. Tällöin on huomattava, että kysymyksessä on turva-asiakirjan muutos ja siitä pitää ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Lisäksi uudesta kauppahinnasta on maksettava suurempi varainsiirtovero ja huolehdittava, että kauppahintojen perusteella laskettavat vakuudet riittävät. /9, s. 12/

8 ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS JA MUUTTOPÄIVÄ



Kuva 3. RS-ajan kokoukset ja tarkastukset sekä hallinnonluovutuskokouksen ajoittuminen.

8.1 Arvioitu valmistumisajankohta

Asunnolle ilmoitetaan yleensä arvioitu valmistumisajankohta. Asunnon luovutus täytyy tapahtua 30 päivän kuluessa arvioidusta valmistumisajasta. Mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmistumisajankohdasta yli 30 päivää, sovelletaan viivästystä koskevia sääntöjä. Myyjä voi vedota 30 päivän sääntöön vain, jos määräyksestä ehto on kauppasopimuksessa.

Asunnon valmistumiselle voidaan asettaa vaihtoehtoisesti myös aikaisin mahdollinen valmistumisajankohta sekä viimeinen valmistumisajankohta. Asunnon hallinta tulee tässä tapauksessa luovuttaa viimeistään kyseisenä viimeisenä valmistumisajankohtana. Asunnon viivästymistä koskevia määräyksiä sovelletaan heti, kun kauppakirjassa mainittu viimeinen valmistumisajankohta umpeutuu. Rakentamisvaiheen kauppakirjalomakkeen mukaan ostajalle on ilmoitettava asunnon valmistumispäivästä kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista. /2, 4:4§; 12, s. 36/

8.2 Ostajille järjestettävä tarkastustilaisuus/muuttotarkastus

Asunnon valmistuttua myyjän on syytä järjestää asunnonostajalle tarkastustilaisuus. Tarkastustilaisuus järjestetään esimerkiksi kolme viikkoa ennen kuin asunnon hallinta luovutetaan. Ostaja kirjaa tarkastustilaisuudessa kaikki havaitsemansa puutteet ja virheet. Perustajaosakas/myyjä korjaa mahdolliset virheet ja järjestää vielä uuden tarkastustilaisuuden esimerkiksi viikkoa ennen hallinnan luovutusta. Perustajaosakkaalla on oikeus siirtää virheiden korjaaminen vuositarkastuksen yhteyteen, jos virhe on vähäinen eikä oleellisesti haittaa asumista. Toisessa tarkastuksessa ostaja kuittaa mahdolliset virheet korjatuiksi.

Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tietäneen kauppaa tehtäessä /2, 4:16§/. Asunnon virheistä katso kohta 11. ”Asunnon virheet”.

8.3 Asunnon hallinnan luovutus ja asunnosta aiheutuvien kustannusten jako

Asunnon kaupanteon yhteydessä sovitaan milloin asunto luovutetaan ostajan hallintaan. Jos luovutusajankohdasta ei olisi sovittu, tulee asuntokauppalaan mukaan luovutus tapahtua kohtuullisessa ajassa kaupantekohetkestä. Kohtuullinen aika määräytyy arvioitaessa vastaavanlaisen asunnon valmistumisen edellyttämä aika. /10, s. 34-35; 12, s. 55/

Jollei jostain muusta menettelystä ole sovittu, myyjän voidaan katsoa luovuttaneen asunnon hallinnan, kun asunto on kokonaan valmis, rakennusvalvonta on hyväksynyt asunnon käyttöönotettavaksi, ostajan vastaanottotarkastus (muuttotarkastus) on pidetty ja myyjä on asettanut asunnon ostajan käytettäväksi (luovuttanut avaimet). Myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaan ennen kuin kauppahinta on maksettu kokonaan viimeistä erää myöten. /10, s. 34-35; 12, s. 55/

Asunnosta aiheutuvista kustannusten jaosta ennen ja jälkeen hallinnan luovutuksen voidaan sopia ostajan ja myyjän kesken. Kustannukset jaetaan asuntokauppalaan 4

luvun 5§ pykälän mukaan ellei muuta ole sovittu. Asuntokauppalain mukaan myyjä vastaa ennen asunnon hallinnan luovutusta seuraavista maksuista:

- 1) Säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista maksuista (esimerkiksi saunamaksut, vesimaksut, autotallivuokrat).
- 2) Muista asunnon hoito-, ylläpito-, tai parannuskustannuksista, milloin kyseessä on hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva meno tai muunlainen meno.
- 3) Asuntoon liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista.

Asunnon hallinnan luovutuksen jälkeen asunnon ostaja vastaa edellä mainituista kustannuksista. Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, ostaja vastaa kustannuksista siitä lähtien, kun asunnon hallinnan luovutus olisi pitänyt sopimuksen mukaan tapahtua.

8.4 Viivästysseuraamukset

Viivästys

Asunnon viivästys voi perustua joko ennakoituun viivästykseen, varsinaiseen asunnon hallinnan luovutuksen viivästymiseen tai jonkin asiakirjan luovuttamisen laiminlyöntiin. Myyjän viivästyksen perusteella ostajalla voi mahdollisesti olla oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta. Eräissä tilanteissa ostajalla saattaa olla oikeus saada vahingonkorvausta tai jopa purkaa kauppa kokonaan. /10, s. 37/

Kauppahinnan maksusta pidättyminen

Jos kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi tiettyinä ajankohtana ennen kuin asunnon hallinta on luovutettu, mutta ostajalla on perusteltua aiheutta olettaa hallinnan luovutuksen viivästymisen, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahintaerän maksamisesta. Pidättyä voi niin kauan, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämisestä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet. /2, 4:7§/ Ostajan oikeus pidättyä kauppahintaerän maksamisesta tarkoittaa asuntokauppalain 4 luvun 7§:n mukaan sitä,

että myyjällä ei ole oikeuta tässä tapauksessa viivästysseuraamuksiin. Myyjällä ei siis ole oikeutta viivästyskoron perintään siltä ajalta, jonka maksu ostajan oikeutetun maksusta pidättäytymisen johdosta tapahtuu. /12, s. 61/

Kaupan purku

Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästymisen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen ja myyjä ilmoittaa ettei täytä sopimusta ostajan asettaman kohtuullisen pituisen lisäajan puitteissa. /2, 4:8§/ Asuntokauppalain 4 luvun 9§:n mukaan ostaja saa purkaa kaupan jo ennen asunnon hallinnan luovutusta, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava myyjän viivästyminen tulee tapahtumaan. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että rakennustyö on aikataulusta todella paljon myöhässä. Kyseinen rakennustyön myöhästyminen suurella todennäköisyydellä viivästyttää asunnon valmistumista purkuun oikeuttavalla tavalla.

Myyjällä on oikeus saada pidennystä suoritusajastaan, mikäli rakennustyötä on kohdannut laissa mainittu ylivoimainen este. Ostaja saa kuitenkin tällöinkin purkaa kaupan, jos viivästys kestää yli 60 päivää. Kaupan purkamisen arvioinnista vastaa ostaja. Asuntokauppalain mukaan myyjällä on oikeus korvauksiin aiheutuneesta vahingosta, jos myöhemmin todetaan ettei purkamiselle ollut edellytyksiä. /10, s. 37; 12, s. 61/

Ylivoimainen este ja myyjän esittämät selvitykset

Myyjä voi antaa ostajalle selvityksen toimistaan sopimuksen täyttämiseksi esimerkiksi nopeuttamalla rakentamista siten, että aikataulussa pysytään ja viivästymistä ei näin ollen tapahdu. /2, 4:8§/

Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrättyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa /2, 4:10§/. Myyjän täytyy edellä mainitussa tilanteessa täyttää sopimus ilmoittamassaan ajassa, jolloin purkamiselle ei ole perusteita. /2, 4:8§/

Viivästyksen johtuessa rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja yhteistyöhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella ole voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei myöskään kohtuudella voitu välttää, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 60 päivää. Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunnon hallinta ja siihen kuuluvat asiakirjat on luovutettu. /2, 4:8§/

8.5 Osakekirja ja sen luovutus

Asuntokauppalain mukaan osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Osakekirja saadaan asettaa vain nimetylle henkilölle ja antaa vain osakeluetteloon merkitylle henkilölle.

Osakekirjat luovutetaan ostajalle rakentamisvaiheen jälkeen (rakennusvalvonta on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöönotettavaksi ja yhtiölle on valittu uusi hallitus). Luovutus edellyttää, että ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan ja täyttänyt kaikki muut mahdolliset siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Turva-asiakirjojen säilyttäjä voi luovuttaa osakekirjan ostajalle, kun se on saanut suostumuksen ja luvan myyjältä. Jos myyjä ei anna suostumustaan ja esittää perustelut kieltäytymiselleen, ei säilyttäjä saa luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin erimielisyys on sovittu tai ratkaistu tuomioistuimen lainvoimaisella tuomiolla. Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle. Muussa tapauksessa turva-asiakirjojen säilyttäjä (pankki) ilmoittaa osakkeenostajille kirjallisesti mistä ja milloin osakekirjat voi hakea. Myymättömät osakkeet luovutetaan rakentamisvaiheen päätyttyä perustajaosakkaalle ja perustajaosakas (myyjä) luovuttaa ne mahdollisten rakentamisvaiheen jälkeisten kauppojen yhteydessä asunnon hallinnan siirtyessä ostajalle. /12, s. 59/

9 YHTIÖN HALLINNON LUOVUTUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖLLE

9.1 Yhtiön hallinnonluovutuskokouksen järjestäminen

Rakentamisvaiheen aikana yhtiön hallitus muodostuu käytännössä rakennusliikkeen toimihenkilöistä. Rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastuksen jälkeen viipymättä kutsutaan koolle yhtiökokous (hallinnonluovutuskokous), johon kutsutaan kaikki osakkeenostajat. /2, 2:23§/ Yhtiön hallinto pystytään luovuttamaan käytännössä yleensä noin 3-6 kuukauden kuluessa käyttöönottohyväksynnästä, mihin mennessä perustajaosakas valmistelee kokouksen ja kokoaa yhtiölle luovutettavat asiakirjat. Kutsut osakkeenomistajille lähetetään kirjallisina (liite 7) yhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla ja mahdollisesti laitetaan esille myös asunto-osakeyhtiön ilmoitustauluille. Yleensä kutsut lähetetään aikaisintaan kuukautta, mutta viimeistään viikkoa ennen pidettävää kokousta. /9, s. 13; 12, s. 62/

9.2 Kokouksessa käsiteltävät asiat

Yhtiön luovutuskokouksessa käsitellään mm. seuraavia asioita:

- Esitetään tilintarkastajan lausunnon yhtiön välitilinpäätös ja taloussuunnitelman toteuttaminen.
- Annetaan tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta. Kuultavana voi olla osakkeenomistajine valitsema rakennustyön tarkkailija.
- Todetaan rakennusvaihe suoritetuksi suunnitelmien mukaan.
- Käydään läpi yhtiön huoltoasioita.
- Valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi yhtiön hallitus ja tilintarkastajat.
- Siirretään yhtiön hallinto asunto-osakeyhtiölle.
- Pyydetään rakentamisvaiheen vakuutta vapaaksi osakkeenostajilta ja valitulta uudelta hallitukselta. Osakkeenomistajat ja erityisesti hallitus

yleensä vakuuden vapauttaa ja tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus suostumusten perusteella.

Asunto-osakeyhtiön uuden hallituksen toimikausi alkaa välittömästi valintatilaisuudesta. Hallitukseen voidaan edelleen mahdollisesti valita myös rakennusliikkeen edustaja. Kun uusi hallitus on valittu, rakentamisvaihe päättyy ja yhtiöllä on oikeus saada kaikki sille kuuluvat turva-asiakirjat haltuunsa.

/9, s. 13; 12, s. 62/

9.3 Yhtiölle luovutettavat asiakirjat

Perustajaosakkaan yhtiölle luovutettavia asiakirjoja on paljon ja ne vaihtelevat yhtiöittäin (liite 8) . Luovutettavia asiakirjoja on esimerkiksi seuraavat:

- tarkastuspöytäkirjojen kopiot
- turva-asiakirjat
- yhtiökokousten pöytäkirjat
- RS-sopimus
- osakkeiden ostajien pöytäkirja
- hallituksen kokousten pöytäkirjat
- kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeet (huoltokirja).

10 VUOSITARKASTUS

Rakennusliikkeen (myyjän) on järjestettävä rakentamaansa RS-kohteeseen vuositarkastus. Vuositarkastuksessa käydään yhdessä osakkeenostajien kanssa läpi kaikki vuoden aikana ilmenneet virheet ja kootaan keskitetysti osakkeenostajien reklamaatiot. Käytännössä voidaan toimia myös siten, että osakkeenostaja kirjaa virheet ylös ennen tarkastusta ja toimittaa listan myyjälle. Tämän jälkeen myyjä tarkastaa ilmoitetut virheet. Perustajaosakas yleensä yhdessä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kanssa tarkastaa yhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet.

Vuositarkastus ei tarkoita samaa kuin vuositakuutarkastus. Takuutarkastukset kuuluvat sellaisiin kohteisiin, joissa urakkasopimuksissa käytetään yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998). Perustajaurakoitsija ei anna takuuta yhtiölle ja osakkeenostajille, vaan perustajaurakoitsijan vastuu perustuu asuntokauppalakiin. RS-kohteissa takuu-käsitettä tulee käyttää vain, jos jostakin tuotteesta vastataan pidempään kuin laki vaatii. Hyvänä esimerkkinä tällaisesta takuusta on vesikattotakuu, laitteiden- ja koneiden takuu. /12, s. 66/

10.1 Reklamointi ennen vuositarkastusta

Vuositarkastus järjestetään noin vuoden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Osakkeenostajilla on oikeus reklamoida myyjää virheistä jo ennen varsinaista tarkastusta, jos muuttotarkastuksen yhteydessä on jotain jäänyt huomaamatta tai sitä mukaa kun virheet havaitaan. Myyjällä on oikeus siirtää asumista haittaamattomien virheiden korjaaminen vuositarkastuksen jälkeen tehtäviin vuosikorjauksiin ja näin ollen korjata kaikki virheet yhdellä kertaa.

Osakkeenostaja voi myös koota virheet ylös ja ilmoittaa niistä vasta vuositarkastuksen yhteydessä. Välittömiä korjaustoimenpiteitä aiheuttavat virheet tulee kuitenkin ilmoittaa välittömästi myyjälle (esimerkiksi vesivahingot tai virheet, jotka saattavat aiheuttaa vesivahingon) ja ne on myyjän viipymättä korjattava.

10.2 Vuositarkastuksen järjestäminen

Vuositarkastus järjestetään 12-15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotetuksi eli kun rakennus on perustajaosakkaan toimesta luovutettu. Jos yhtiöllä on useampia rakennuksia, jotka on luovutettu eri aikoihin, tulee tarkastus järjestää kunkin rakennuksen osalta aikarajojen sisällä. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta osakkeenostajille vähintään kuukautta ennen tarkastuksen järjestämistä. Lähempänä tarkastusta sovi-
taan erikseen kunkin ostajan kanssa tarkemmasta päivämäärästä, milloin kyseiseen asuntoon tullaan tarkastusta tekemään. Yksittäisen ostajan kieltäytyessä vuositar-
kastuksesta voidaan tarkastus järjestää muissa tiloissa ostajan poissaolosta huolimatta. Useissa tapauksissa tarkastus tehdään asuinhuoneistojen kohdalla vasta, kun vuosikorjaukset alkavat. Myyjän tulee ilmoittaa suorituskyvyttömyysvakuuden antaneelle vakuutusyhtiölle vuositarkastuksesta vähintään kaksi kuukautta ennen tarkastuksen järjestämistä. /9, s. 12; 12, s. 66-67/

10.3 Vuositarkastuksen pöytäkirja

Asuntokauppalaki edellyttää, että vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirjalle ei ole säädetty erillisiä muotovaatimuksia. Pöytäkirjaan merkitään yleensä tarkastuksessa asianosaiset, havaitut virheet ja liitetään ostajien tekemät virhelistat. Pöytäkirjaan merkitään myös: kannanotot virheisiin, sovitut toimenpiteet ja muita yksityiskohtia (jatkotutkimukset, sovitut korjaustoimenpiteet, mahdolliset korvaukset).

Pöytäkirjan laatimisen jälkeen se toimitetaan välittömästi ostajan tarkastettavaksi. Osakkeenostajilla on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista aikaa kommentoida tai lisätä havaitsemiaan virheitä. Ellei ostaja ole ilmoittanut havaitsemiaan virheitä vuositarkastuksessa tai kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannin jälkeen, menettää hän oikeuden vedota virheeseen. Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei enää vastaa virheenä seikasta, joka olisi ilman asiantuntijaa pitänyt havaita. Asunnon virheitä on käsitelty kappaleessa 11. ”Asunnon virheet”. /2, 4:18,19§; 9, s. 12; 12, s. 66/

10.4 Vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaaminen

Myyjän on korjattava kaikki vuositarkastuksessa todetut virheet kohtuullisessa ajassa. Myyjä tiedottaa osakkeenostajia pöytäkirjassa ilmoitetuista korjaustoimenpiteistä ja ajankohdasta. Kun korjaukset on suoritettu, ostaja hyväksyy niin sanotulla 0-kuittauksella havaitut virheet korjatuiksi oman asunnon osalta. Myyjä tiedottaa asunto-osakeyhtiön hallitukselle ja osakkeenostajille, kun korjaustyöt on valmistunut kaikkien asuntojen ja yhteisten tilojen osalta. Tämän jälkeen rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voidaan vapauttaa myyjälle. /9, s. 12; 12, s. 67-68/

11 ASUNNON VIRHEET

Uudessa asunnossa voi olla monenlaisia virheitä. Asuntokauppalain mukaisia virheitä voivat olla virhesäännöksen mukainen virhe, tiedonantovirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe. Huomattavaa on kuitenkin se, että asuntokauppalain mukaan myyjällä on oikeus korjata virhe. Tarkasteltaessa pintavirheitä, yleisen periaatteen mukaan rakennusosia tarkastellaan tilan ovelta. Mikäli virheitä tai puutteita esiintyy, jatketaan arviointia 1,5 metrin etäisyydeltä tarkasteltavasta pinnasta. Yleensä virhe on havaittava huoneen normaalivalaistuksessa yleissilmäyksellä. *Myyjä ei ole velvollinen korjaamaan asunnon virhettä, jos virhe on aiheutunut asunnon ostajan omasta huolimattomasta käytöstä.*

/6, s. 8; 7, s. 397-399/

11.1 Yleinen virhesäännös

Asunnon on vastattava sopimusta, oltava rakentamismääräysten mukainen ja toteutettu hyvällä rakennustavalla. Näiden kriteerien täyttymättömyys tarkoittaa virhettä asunnossa. Asuntokauppalain 4:14§ virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos

- 1) *Se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun.* Asunto on sopimuksen vastainen, jos asunnon ominaisuudet, materiaalit, varustukset, laatutaso ja muut seikat poikkeaa siitä mitä kaupan osapuolten on katsottu sopineen.. Virhe-arvioinnissa on merkitystä kirjallisen kauppakirjan lisäksi tapauskohtaisesti myös suullisesti luvatuilla asioilla. Sopimuksenvastaisuutta arvioitaessa ratkaisevaa on olosuhteet kokonaisuudessaan.
- 2) *Se ei vastaa niitä säännöksiä ja määräyksiä, jotka rakennuksen oli täytettävä silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi sen käyttöönottettavaksi.*
- 3) *Sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.* Esimerkiksi jos käytetty rakennusmateriaalia osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi eikä täytä tavanomaisen terveellisyysvaatimuksia.
- 4) *Rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammatitaitoisesti ja huolellisesti.* Katso kohta 12.3 ”Hyvä rakentamistapa”.
- 5) *Rakentamisessa käytetty materiaali ei ole kestävyydeltään eikä muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.* Muita ominaisuuksia kuin kestävyys on mm. ulkonäkö, turvallisuus ja hoito-ominaisuudet. Tavanomaista heikkolaatuisemman materiaalin käytöstä voidaan mahdollisesti sopia. Tällaisissa tapauksissakin myyjä vastaa siitä, että materiaali soveltuu tarkoitukseen eikä siitä aiheudu haittaa terveydelle.
- 6) *Asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.* Esimerkiksi merkitystä voi olla myyjän antamat yleisluontoiset tiedot ja kaupan ehdot, kuten kauppahinta. /7, s. 397-416; 12, s. 70/

11.2 Tiedonantovirhe

Myyjän antaessa ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta, ympäristöstä tai palveluista on kyseessä tiedonantovirhe. Uudessa asunnossa on asuntokauppalain 4. luvun 15§:n mukaan virhe, jos:

- 1) *Se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.* Tietojen antamistavalla (suullinen tai kirjallinen) ei ole merkitystä. Virhevastuu on riippumaton siitä, tiesikö myyjä tai olisiko hänen pitänyt tietää tiedon olevan virheellinen.
- 2) *Myyjä on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista annaetun asetuksen mukaan olisi tullut antaa.*
- 3) *Myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.*
- 4) *myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia tietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.*

Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan itse asunnosta tai sen ympäristöstä, jonka hänen täytyy olettaa tienneen ennen kuin kaupat on tehty. Ostajalla on selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus rajoittuu yleensä sellaisiin asioihin, joiden tutkiminen ei vaadi erityisiä teknillisiä toimenpiteitä. Ostaja voi rajoittua pääsääntöisesti tilojen ja laitteiden ulkonaiseen tarkasteluun. /12, s. 73/

11.3 Taloudellinen virhe

Asunnossa on taloudellinen virhe, jos myyjä antaa virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja asunnon taloudellista arvoa tai asuntoon liittyviä taloudellisia velvoitteita ja vastuita koskevista seikoista. Taloudellinen virhe on kyseessä myös, jos asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila ei vastaa taloussuunnitelmaa.

Taloudelliset virheet on määritelty asuntokauppalain neljännessä luvussa ja sen 27:ssä pykälässä. Myyjä voi välttää virhevastuunsa oikaisemalla virheellisen tiedon niin ajoissa, että ostajalla on mahdollisuus vertailla seikan merkitystä kaupante-koon. /7, s. 419-420/

11.4 Oikeudellinen virhe

Asunnossa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen taikka osan siitä. oikeudellinen virhe on myös kysymyksessä, jos sivullisella on asuntoon pantti- tai muu oikeus (esimerkiksi vuokraoikeus). Sivullisen henkilön omistaessa kauppaan kuuluvan tarpeistoesineen (esimerkiksi jääkaapin), on asunnossa oikeudellinen virhe. Oikeudelliset virheet tulevat sovellettaviksi vasta, kun asunto on luovutettu ostajalle. /7, s. 420-421/

Asuntokauppalain mukaan ostaja ei voi vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle siitä kohtuullisessa ajassa, kun hän on virheen havainnut tai olisi pitänyt havaista. Myyjän menettelystä seuraavan oikeudellisen virheen johdosta, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen.

11.5 Vuositarkastuksen jälkeiset virheet ja ns. 10-vuoden vastuu

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä vastaa enää mahdollisista piilevistä virheistä. Piilevät virheet ovat virheitä, jotka ovat olleet asunnossa/rakennuksessa jo luovutusvaiheessa ja ovat tulleet esiin vasta myöhemmin. Piilevistä virheistä myyjä vastaa asunnon luovutuksen jälkeen 10 vuotta. Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei ole vastuussa virheestä, jos:

- Kyse on virheestä, joka olisi pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa tai vuositarkastuksessa.
- Vuositarkastuksen jälkeen havaitusta virheestä ei ole reklamoitu koh- tuullisessa ajassa.
- Virhe on aiheutunut omistajan käytöstä tai huoltovelvoitteen laimin- lyönnistä.
- Koneen tai laitteen käyttöikä on kulunut umpeen.
- Virhe on ollut tiedossa ennen kaupantekoa.
- Kun on kulunut 10 vuotta yhtiön hallinnon luovutuksesta.

Perustajaosakkaan on otettava suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus asunto- kauppalain 2 luvun 19 §:n mukaisesti. Suorituskyvyttömyys vakuus on yleensä ehdot täyttävä vakuutusyhtiöistä otettu vakuutus ja se on voimassa 10 vuotta ra- kennusvalvonnan käyttöönottohyväksynnästä luettuna. Vakuuden suuruus on oltava vähintään 25 % urakkahinnasta.

Asunnon ostajalla on näin ollen asuntoa koskeva vakuus myös sellaisissa tapauk- sissa, että perustajaosakas olisi suorituskyvytön korjaamaan mahdolliset myöhemmin ilmenevät piilevät rakennusvirheet. Jos sitova markkinointi aloitetaan vasta käyttöönottotarkastuksen jälkeen, ei vakuutta tarvitse asettaa. /7, s. 356; 12, s. 32, 74-76/

11.6 Virheen seuraamukset

Uuden asunnon kaupassa virheen seuraamuksia voi olla: kauppahinnan maksusta pidättäytyminen, virheen oikaiseminen, hinnanalennus, kaupan purku tai vahingonkorvaus. Jos kyseessä on rakennustekninen tai taloudellinen virhe, ostajan käytettävissä olevat keinot on muuten samat, paitsi taloudellisen virheen osalta myyjällä ei ole pääsääntöisesti oikeutta virheen oikaisemiseen. /7, s. 422/

Kauppahinnan maksusta pidättäytyminen

Ostajan havaitessa virheen kauppahinnasta osan ollessa vielä maksamatta, hän voi pidättäytyä maksusta. Ostaja ei saa kuitenkaan pidättää suurempaa rahamäärää kuin hänen vaatimustensa vakuudeksi ilmeisesti tarvitaan. /2, 4:21§/

Ostaja itse arvioi omalla vastuullaan sen, ovatko edellytykset olemassa ja kuinka suurta summaa hänen oikeutensa koskee. Jos ostajan olisi etukäteen täytynyt käsitellä, ettei kauppahinnan maksusta pidättymiseen oikeuttavaa virhettä ole ollut tai että hänen pidättämänsä summa selvästi ylittää sen mihin hänellä olisi virheen perusteella oikeus, hän syyllistyy maksu viivästykseen. Maksuviivästyksen seurauksena ostaja voi joutua maksamaan viivästyskorkoa liikaa pidätetylle rahamäärälle. /7, s. 423/

Virheen oikaiseminen

Ostajalla on oikeus vaatia, että myyjä korjaa virheen. Uuden asunnon kaupassa se on tyyppillistä. Myyjällä on oikeus torjua korjausvaatimus, jos virheen korjauskustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen. /2, 4:22§/ Virheen oikaisemisesta ei saa koitua kustannuksia ostajalle. Ostaja ei saa viivytellä kohtuuttomasti virheen oikaisuvaatimuksen esittämisessä. Muuten ostaja voi menettää oikeutensa vaatia korjaamaan virhe ja joutuu tyytymään muihin seuraamuksiin. /7, s.425/

Myyjällä on oikeus korjata mahdollinen virhe. Oikeus korjaukseen on myös silloinkin, vaikka ostaja ei sitä vaatisi. Oikaisemalla virheen myyjä voi välttyä esimerkiksi hinnan alennukselta tai muilta seuraamuksilta. Myyjä voi omalla kustannuksellaan korjata virheen, jos hän tarjoutuu tekemään sen viipymättä ostajan ilmoituksen jälkeen. Jos ostaja aiheuttomasti torjuu myyjän oikaisuehdotuksen, hän voi menettää oikeuden kaupan purkuun tai hinnan alennukseen. Ostajalla on toki oikeus torjua oikaisuvaatimus siinä tapauksessa, jos oikaisemisesta aiheutuisi hänelle olennaista haittaa. /7, s. 425/

Hinnan alennus

Asuntokauppalain mukaan jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta, ostaja voi vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnan alennusta.

Kaupan purku

Ostaja voi vaatia kaupan purkua vain, jos sopimusrikkomus on olennainen. /2, 4:25§/ Kaupan purkamisen kynnys on siten paljon korkeampi kuin hinnanalennuksen. Purkaminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun asunnossa havaitaan terveydellistä haittaa aiheuttava virhe tai asuinolosuhteita selvästi alentava taikka asunnon arvoon olennaisesti vaikuttava rakennusvirhe. Purkamisen edellytyksenä on myös, että myyjä ei yrityksistään huolimatta ole onnistunut oikaisemaan virhettä kohtuullisessa ajassa. Jos myyjä puolestaan pystyy oikaisemaan virheen osittain siten, ettei virheen merkitystä voida enää pitää olennaisena, ei kaupan purku oikeutta ole. Tällöin ostajalla on oikeus pelkästään hinnanalennukseen jäljelle jäänyttä virhettä vastaavalta osin. /7, s. 427-428/

Vahingonkorvaus

Ostajalla on oikeus saada korvausta vahingosta, jonka hän kärsii virheen vuoksi. /2, 4:26§/ Ostaja voi vaatia vahingonkorvausta ainoana seuraamuksena tai muiden seuraamusten lisäksi. Ostajalla ei ole oikeutta saada kaikissa tapauksissa kaikkia kustannuksiaan korvatuiksi, vaikka lähtökohtana on täyden korvaamisen periaate. Uuden asunnon kaupassa on voimassa ns. rikastumiskieltoperiaate.

Myyjä on velvollinen korvaamaan varallisuusvahingon lisäksi myös mahdolliset henkilö- ja esinevahingot. Asuntokauppalaki määrittelee myös ostajan perheen jäsenien oikeuden saada vahingonkorvausta esiintyneistä rakennusvirheistä 4 luvun 26§:ssä. Perheenjäsenillä on samanlainen oikeus vahingonkorvaukseen kuin ostajalla, jos hän kärsii virheen vuoksi vahinkoa. /7, s. 428/

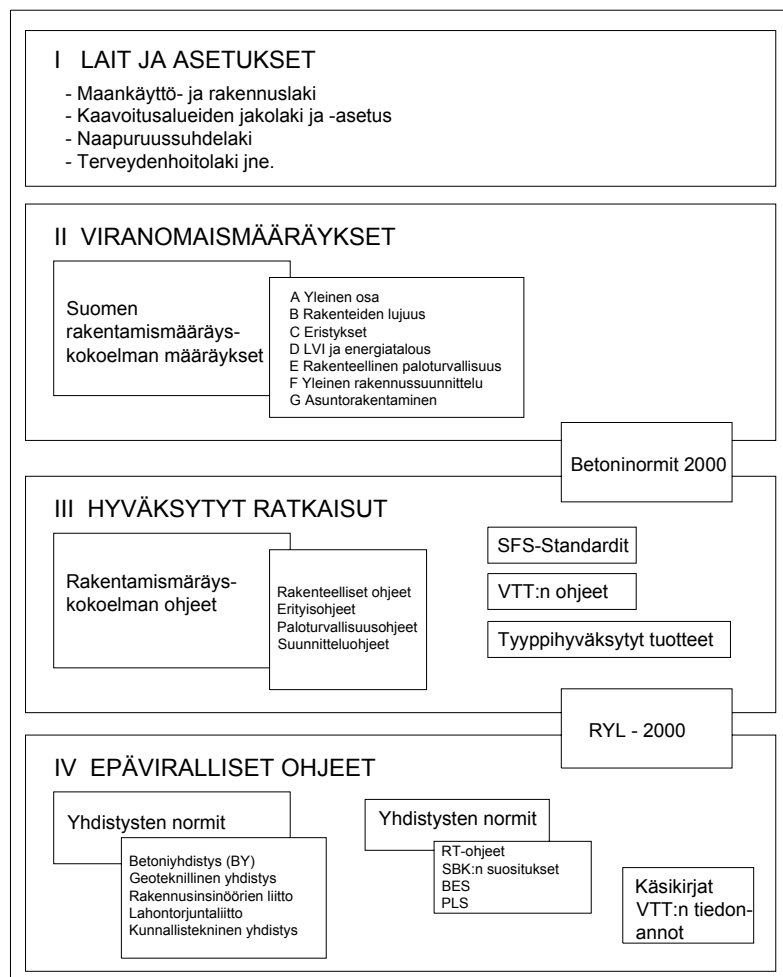
12 MIKÄ MÄÄRÄÄ JA OHJAA RAKENTAMISTA?

12.1 Viranomaiset ja rakentaminen

Viranomaisten ohjaus on laajaa rakentamisen ja ympäristön laatua säätelevää toimintaa. Viranomaiset ohjaavat rakentamista säätämällä lakeja, antamalla asetuksia, toimeenpanemalla säädöksiä ja rakennustoimintaa ohjaamalla. Rakentamiseen liittyvät säännökset ovat hajanaisia ja niitä on paljon. Rakentamisen säännökset ovat osittain myös vaikeaselkoisia. /13, s.18-19/

Antamisjärjestyksen ja velvoittavuuden perusteella rakentamissäännökset ja ohjeet voidaan jakaa seuraaviin ryhmiin: lait ja asetukset, viranomaisten ohjeet, yleisesti hyväksytyt ratkaisut sekä epäviralliset ohjeet. Säännökset voidaan jakaa myös maantieteellisen ulottuvuuden mukaan. Valtakunnalliset säädökset (lait, asetukset ja valtioneuvoston päätökset), jotka koskee jokaista rakennushanketta Suomessa. Alueellisilla säädöksillä (asemakaava) ja kunnallisilla säännöksillä (asema- ja rakennuskaava, rakennusjärjestys ja palojärjestys) puolestaan ohjataan sen alueen

rakentamista ja rakennushankkeita missä toimitaan. Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. /13, s. 18-19; 14/



Kuva 4. Rakentamisen säännösten tasojaottelu. /13, s. 20/

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on varmistaa, että

- rakentamisen laatu on tasokasta
- rakentaminen on turvallista ja terveellistä
- rakennus soveltuu käyttäjän tarpeisiin koko sen elinkaaren ajan
- suunnittelussa ja rakentamisessa korostuu vastuu.

Rakentamista ja rakennustoimintaa voidaan harjoittaa ainoastaan mikäli suunnitelmat ja niiden toteuttaminen noudattavat sekä valtakunnallisia että alueellisia määräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa määritellään rakentamista koskevat vähimmäisvaatimukset ja luvanvaraisuus. Tarkemmat määräykset sisältyvät Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Viranomaisten rooli rakentamisessa on valvoa, että noudattamisvelvollisuus täytetään. Rakennusvalvonta voidaan jakaa ajankohtien mukaan seuraaviin osiin:

- Lupamenettely
 - Lupamenettelyllä pyritään valvomaan, että rakentaminen on asetettujen säännösten ja määräysten mukaista. Lupamenettelyn valvonta kohdistuu ennen varsinaista rakennusvaihetta tehtäviin suunnitelmiin. Rakentamista ei voi aloittaa ilman hyväksyttyä rakennuslupaa.

- Rakentamisvaiheen valvonta
 - Rakentamisvaiheessa rakennustyötä valvotaan ja todetaan säännösten mukaisiksi erilaisin katselmuksin. Rakennusvalvonnan katselmuskäytäntö poikkeaa hieman alueittain ja Tampereella katselmuksia on esimerkiksi pohjakatselmus, sijaintikatselmus, rakennekatselmus, savuhormien katselmus, rakennuksen käyttöönotto ja loppukatselmus.

- Jatkuva valvonta
 - Jatkuvalle valvonnalle viranomaiset valvoa yleisesti jälkikäteen säännösten ja määräysten noudattamista. Havaittuihin rikkomuksiin viranomaiset voivat puuttua pakkokeinoin. /13, s. 19; 14/

12.2 Hyvä rakentamistapa

Hyvä rakentamistapa ts. rakennustapa on erittäin laaja ja sisällöltään vaihteleva käsite. Vaihtelevuutta hyvän rakentamistavan omaiseen arviointiin vaikuttavat sekä rakennusmateriaalit, rakenneratkaisut, työmenetelmät ja rakennushankkeiden tyypit että rakennusolosuhteiden asettamat vaatimukset. Hyvän rakentamistavan kuvaukset ovat vakiinnuttaneet asemansa kuluttajasuojaelimien ja oikeustoimien viitetietona. /6, s. 8; 7, s. 31/

Hyvä rakentamistapa tarkoittaa hyvää ja kunnollista rakennustyön tulosta ja se edellyttää ammattitaitoista ja huolellista rakennustyön tulosta. Hyvän rakentamistavan määritelmää ei löydy suoraan mistään rakennusalaan koskevasta lakipykälästä. Lisäksi on huomioitavaa, että hyvä rakentamistapa muuttuu ajan mukaan. Hyvän rakentamistavan normistopohjana onkin pidettävä voimassa ollut rakennuslakia ja -asetusta, mahdollisia muita rakentamista ohjaavia lakeja ja voimassa olevaa Suomen rakentamismääräyskokoelmaa. /6, s. 31-34; 7, s. 10/

Hyvällä rakentamistavalla viitataan sitovan normiannon ulkopuoliseen rakentamisen ammattilaisten kokemuspohjaan ja vakiintuneisiin käytäntöihin. Näitä vakiintuneita käytäntöjä on koottu ohjeiksi. Rakentamismääräyskokoelman ohjeiden lisäksi hyvän rakennustavan ohjeita on RT-kortiston ohjeistus, RYL-ohjeet, RIL-ohjeet ja Rakennustöiden laatu -kirjat sekä muut lähteet. /6, s. 31-33; 7, s. 10/

RT-Kortisto

RT-kortisto muodostuu ohjetiedostosta, säännöstiedostosta ja tarviketiedostosta. Ohjekortit on laadittu yhteistyössä viranomaisten, rakennusalan eri järjestöjen ja rakennusalan asiantuntijoiden kanssa. Tarviketiedostot perustuvat tuotteiden valmistajien tietoihin. RT-kortisto on tarkoitettu ensisijassa suunnittelijoiden käyttöön, mutta myös rakennustyön suorittajat käyttävät ohjeistusta apuna omassa työssään. RT-kortistoa pidetään yhtenä hyvän rakennustavan määrittelijänä.

/7, s. 33-34/

RYL-ohjeet

RYL eli rakennusten yleiset laatuvaatimukset jakaantuu kolmeen eri osaan. *RYL2000* käsittää rakentamisen yleiset laatuvaatimukset, *sähkö-RYL* sähkötöiden yleiset laatuvaatimukset ja *LVI-RYL* LVI-töiden yleiset laatuvaatimukset. RYL:n ensisijaisena tavoitteena on ollut määrittää työn lopputulos ja sen rakennustekninen laatu. RYL:n merkitystä hyvän rakennustavan lähteenä korostaa se, että se perustuu rakennusalan eri osapuolten yhteisymmärrykseen. /7, s. 33/

RIL-ohjeet

Suomen Rakennusinsinöörien Liiton (RIL) julkaisuja on saatavana käsikirjoina. Ne muodostavat samantapaisen hyvän rakentamistavan tietolähteen kuin RT-kortistokin. Toinen käsikirja sisältää asiaa pääasiassa rakennesuunnittelijalle, mutta siinä on myös rakentajankin tarvitsemaa tietoa. Toinen käsikirjoista keskittyy enemmän hyvään rakennustapaan (siinä ei ole laajoja teknisiä selvityksiä) ja sitä voidaan perustellusti pitää rakentajan käsikirjana. /7, s. 34/

Rakennustöiden laatu -kirjat

Rakennustöiden laatu-kirjat on tehty rakennusliikkeiden ja alan organisaatioiden kanssa yhteistyössä ja Rakennusteollisuus RT ry:n toimeksiannosta. Viimeisin Rakennustöiden laatu -kirja on vuodelta 2005 ja se on täysin uudistettu painos Rakennustöiden laatu 2002 -kirjasta. Kirja sisältää rakentamisen laadulliset vaatimukset ja tavoitteet. Kirja toimii mm. laatujohtamisen lähdemateriaalina työmailla. Kirjan sisältö on tehty TALO-90-työlaajinimikkeistön mukaisesti. Painopiste rakennustöiden laatu 2005 -kirjassa on valmistuksen laadussa. Kirjan laatuvaatimukset täyttävää rakentamista voidaan kutsua hyvän rakennustavan täyttäväksi rakentamiseksi.

Muut lähteet

Ohjekirjoja on julkaissut myös Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit eli RIA. Tietoa rakennustavoista voi myös saada rakennusalan eri järjestöjen ohjejulkaisuista. Tällaisia järjestöjä on mm. Suomen geoteknillinen yhdistys, Teräsrakenneyhdistys, Suomen betoniyhdistys ja Kunnallistekninen yhdistys. Tärkeinä ohjeina hyvän rakennustavan mukaiseen rakentamiseen voidaan pitää myös esimerkiksi VTT:n julkaisuja ja Rakentajan kalenteria.

LÄHDELUETTELO

- [1] Asuntokauppa-asetus 7.6.1995 (854/95)
- [2] Asuntokauppalaki 1.9.1995 (843/94)

- [3] Kallasaari, Raija, Asuntokauppalaan mukaiset vakuudet ja niiden vapauttaminen uudisrakentamisessa, Tutkielma, Kiinteistöalan koulutussäätiö, YKV-kurssi, Kuopio 2003. 22s. + 16 liites.
- [4] Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistökauppa, Talentum Media Oy: Helsinki, 2001
- [5] Listoheimo, Mikko, Asuntokaupan käsikirja, Gummerus Kirjapaino Oy: Jyväskylä, 1997
- [6] Nissinen, Sampsa, Uuden asunnon laatu, Rakennusteollisuus RT ry, Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy: Helsinki 2005
- [7] Palo, Marianne - Linnainmaa, Leena, Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, Kiinteistöalan Kustannus Oy: Jyväskylä 2002
- [8] Palviainen, Kirsi, Asuntotuotannon menettelytavat, Rakennusteollisuus RT ry, Tampere, 2005
- [9] Palviainen, Kirsi, Uuden asunnon kauppa - Ostajan opas 2003, Rakennusteollisuus RT ry, 2003
- [10] Salo, Terho, Asuntokauppalakiopas uudistuotantoon, RTK-Fakta Oy: Helsinki, 1995
- [11] Talviaro, Mika, Kiinteistönvälittäjän lakikirja 2004, Lainvoima: Helsinki 2004
- [12] Vanhala, Marja, Asuntokauppalaan velvoitteet, RTK-Fakta Oy: Helsinki, 1998
- [13] Vuorela, Kari, Johdatus rakentamistalouteen, Jasur Oy: Espoo 2001
- [14] Ympäristöministeriö. [www-sivu] Saatavissa:
<http://www.ymparisto.fi/> [luettu 23.7.2005]

LUETTELO LIITTEISTÄ

1. RS-Sopimus
2. Esimerkki taloussuunnitelmasta
3. Rakentamisvaiheen vakuuden vapautusasiakirja
4. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapautusasiakirja
5. Asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirja
6. Esimerkki lisä- ja muutostyösopimuksesta
7. Kokouskutsu – Yhtiön hallinnon luovutus
8. Yhtiölle luovutettavat asiakirjat
9. Powerpoint-esitys: RS-asunnon ostajan opas - CDROM

ASUNNON OSTAJAN OPAS 2005

Rakennustoimisto Palmberg Oy

ASUNTOKAUPPAAN LIITTYVÄÄ SANASTOA JA KÄSITTEITÄ

Asunto-osakeyhtiö ja asunto-osake

Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölaissa (17.5.1991/809) määritelty seuraavasti: asunto-osakeyhtiönä pidetään yhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Myös jokaisen osakkeen yksin tai toisten osakkeiden kanssa tulee tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Asunto-osakkeeksi kutsutaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yhdessä tai muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.

Perustajaosakas

Perustajaosakas on henkilö, yhteisö tai säätiö, joka merkitsee tai muuten omistaa yhden tai useamman asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Lain tarkoittama perustaja voi olla muukin kuin asunto-osakeyhtiön osakkeet ensimmäisen kerran merkinnyt, yhtiöoikeudellinen perustaja. Perustajaosakkaalla tarkoitetaan tässä myyjää.

Kuluttaja

Kuluttajana pidetään asunnonostajaa, joka hankkii asunto-osakkeen itselleen asumista varten. Henkilö, joka hankkii asunnon pääasiassa elinkeinotoimintaa varten, ei ole asuntokauppalaissa tarkoitettu kuluttaja.

Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan asuntokauppalaissa ajanjaksoa, joka edeltää asunto- tai muun osakeyhtiön rakennuksen hyväksymistä käyttöön ja yhtiön siirtymistä asunnot hankkineiden osakkeenostajien hallintoon. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennuksen tai useamman rakennuksen kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja yhtiölle on valittu uusi hallitus. Mikäli yhtiöllä on useampia rakennuksia, rakentamisvaihe päättyy vasta kun kaikkien yhtiön rakennusten osalta on toteutettu em. toimenpiteet.

1. PERUSTAJAURAKOINTI JA RS-JÄRJESTELMÄ

1.1. Perustajaurakointi

Perustajaurakoinnissa eli perustajaosakas yleensä hankkii tontin, perustaa yhtiön, suunnittelee rakennuksen. Perustajaosakas eli tässä yhteydessä rakennusliike tekee itsensä kanssa urakkasopimuksen rakennuksen rakentamisesta ja myy asunnot kuluttajille.

1.2. RS-järjestelmä ja RS-kohde

Rakentamisvaiheen aikana myytäviä asuntokohteita kutsutaan RS-kohteiksi. Lyhenne RS tulee sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu. RS-kohteet "kytketään" suoja-järjestelmään eli RS-järjestelmään aina, jos yhtiön osakkeiden ostosta tehdään minkäänlaista sitovaa sopimusta asiakkaan kanssa ennen kuin rakennusvalvonta on hyväksynyt käyttöön otettavaksi kaikki yhtiöille tulevat rakennukset.

Niin sanottu RS-järjestelmä on jo ennen asuntokauppalain voimaantuloa ostajien turvaksi kehitetty suojajärjestelmä, joka vähentää ostajien riskiä rakentamisvaiheessa tehdyissä kaupoissa. Pankit kehittivät RS-järjestelmän ja se otettiin käyttöön 1.5.1972. Ennen asuntokauppalain voimaantuloa RS-järjestelmä on ollut voimassa sopimus pohjaisena. Nykyään suojajärjestelmä on kirjattu Suomen lakiin (asuntokauppalaki) ja se on pakottava.

Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995 ja se koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhteisö-osuuksien kauppaa. Asuntokauppalaista ja RS-järjestelmästä ei voida millään osin poiketa osakkeenostajan tai asunto-osakeyhtiön vahingoksi.

2. ENNAKKOMARKKINOINTI

Ennakkomarkkinoinnin tarkoituksena on kartoittaa tuleeko suunnitellulla asunto-kohteella olemaan kysyntää. Kiinnostuneet ostajaehdokkaat voivat tehdä sitomattoman ennakkovarauksen ja maksaa mahdollinen ennakkovarausmaksu. Ennakkomarkkinoinnin tiedot ovat alustavia ja niissä on varattu oikeus muutoksiin. Asunto voidaan tarjota kuluttajille sitovin ehdoin vasta, kun kohde on liitetty RS-järjestelmään ja RS-sopimus on allekirjoitettu.

RS-sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ennakkomarkkinointi päättyy ja asunto-osakkeita voidaan tarjota ostajalle sellaisin ehdoin, että tämä ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia.

3. SELVITYKSET ENNEN KAUPPAA

3.1. Selvitykset ennen kauppaa

RS-kohteissa tietoa löytyy myyntiesitteestä, turva-asiakirjoista ja kohteen perustajaosakkaalta eli myyjältä. Kohteen yksityiskohtaiset tiedot löytyvät myös kauppakirjasta ja sen liitteistä

3.2. Myyntiesite

Myyntiesite täytyy tehdä jokaisesta RS-kohteesta. Myyntiesitteen pakollisuus perustuu lakiin markkinoinnissa annettavista tiedoista. Myyntiesite on yleisluontoinen asiakirja, jossa kohde kuvaillaan pääpiirteittäin. Myyntiesitteen tarkoituksena on antaa ensisijaisesti asunnon ostajille tietoa markkinoinnissa olevista asunnoista. Myyntiesite laaditaan ennakkotiedoksi ja rakennusliike (myyjä) pidättää itselleen oikeuden muutoksiin.

3.3. Turva-asiakirjat

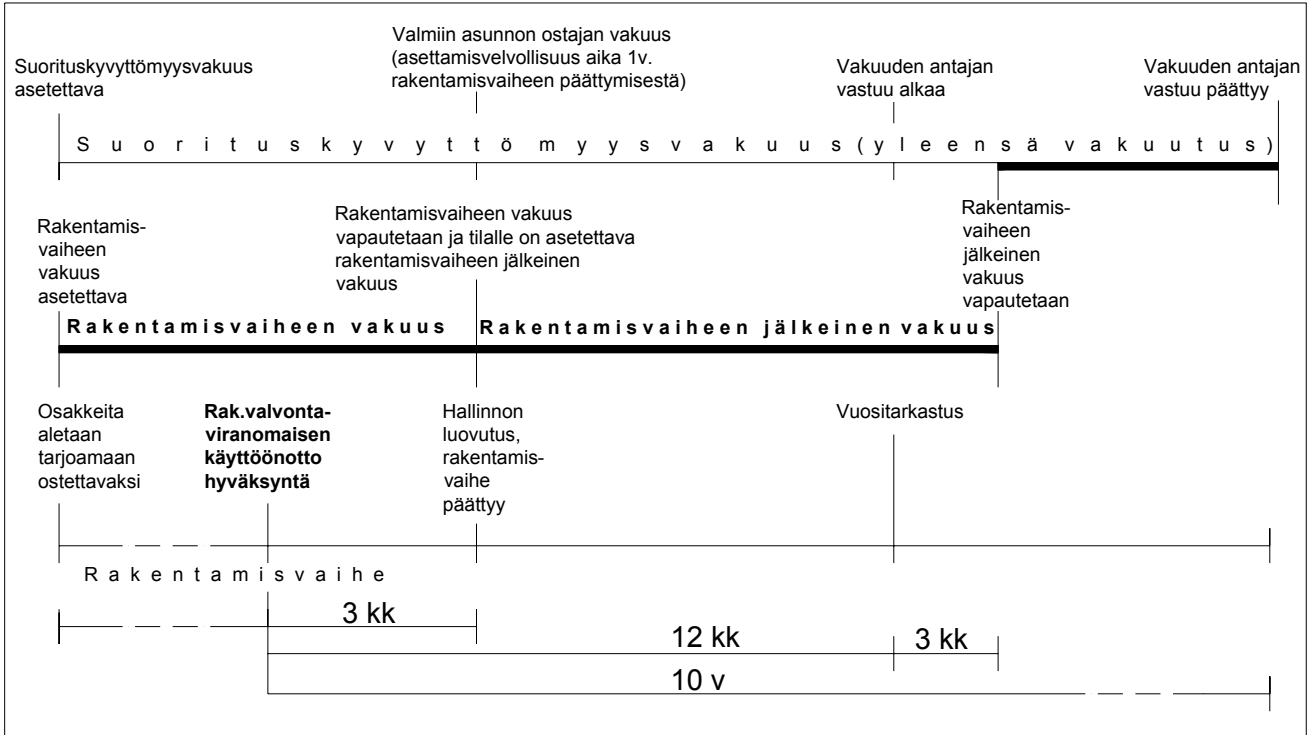
Turva-asiakirjojen olemassaolo ja nähtävillä pitäminen turvaavat asunnon ostamista harkitsevalle saada sellaiset tiedot yhtiöstä, taloudesta ja kiinteistöstä, että hän voi niiden avulla päättää hankinnan kannattavuuden.

Myyjä ei voi tarjota kuluttajalle asunto-osakkeita sellaisin ehdoin, että tämä ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä tarjouksestaan ennen kuin turva-asiakirjojen säilyttäjä on sekä todennut turva-asiakirjat asianmukaisesti laadituiksi sekä ottanut ne säilytettäväksi. Lisäksi turva-asiakirjojen säilyttäjän täytyy todeta, että asuntokauppalain mukaiset vakuudet kohteelle on asetettu. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii yleensä talletuspankki. Perustajaosakas tai yhtiö ei itse voi toimia säilyttäjänä.

Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle ennen kuin niitä tarjotaan sitovasti kuluttajan ostettavaksi.. Turva-asiakirjoja on Asuntokauppa-asetuksen 2. pykälän mukaan:

- 1.) Perustamisasiakirjat ja osakepääoman maksaminen
- 2.) Saantotodistukset
- 3.) Taloussuunnitelma ja luotonantajien tiedot yhtiölle myönnetystä luotoista
- 4.) Rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote
- 5.) Lupapiirustukset ja rakennuslupa
- 6.) Rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset
- 7.) Urakkasopimus
- 8.) Vakuusasiakirjat

4. ASUNTOKAUPPALAIN MUKAISET VAKUUKSET



Kuva 1. Asuntokauppalain mukaiset vakuudet

4.1. Asetettavat vakuudet

- Perustajaosakkaan on asetettava vakuudet ostajien ja yhtiön hyväksi ennen sitovaa markkinointia.
- Asuntokauppalain 2 luvun 17§:ssä on säännökset vakuudesta, jotka on asetettava rakentamista koskevan sopimuksen ja osakekauppasopimuksen täyttämistä.
- Vakuudeksi hyväksytään pankkitalletus, pankkitakaus tai luottovakuutus ja sen antaa yleensä RS-pankkina toimiva pankki.
- RS-järjestelmässä vakuudet on suunniteltu siten, että joku vakuudesta on koko ajan voimassa.
- Vakuus on oltava voimassa rakentamista koskevan sopimuksen ajan.
- Yleisin käytetty vakuusmuoto on pankkitakaus.

Asetettavia vakuuksia on rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskyvyttömyys vakuus.

4.2. Rakentamisvaiheen aikainen vakuus 10%

Vakuuden oltava alkuvaiheessa vähintään viisi prosenttia rakentamista koskevasta urakkasopimushinnasta (pohjavakuus). Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden on lisäksi seurattava tehtyjä osakekauppoja niin, että se vastaa kulloinkin vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden tulee olla koko ajan kymmenen prosenttia myyntihintojen yhteissummasta, joten siihen ei velkaosuus vaikuta. Perustajaosakas toimittaa vakuusasiakirjat turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Vakuus voidaan myös halutessa asettaa heti täysimääräisenä.

4.3. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus 2%

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden lakattaessa on sen tilalle asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden määrä on oltava vähintään kaksi prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen ei rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta koskevaa todistusta anneta enää turva-asiakirjojen säilyttäjälle, vaan se annetaan suoraan yhtiön hallitukselle. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on oltava voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun kyseinen rakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Sen jälkeen kun kyseinen 15 kuukautta on kulunut, ei perustajaosakkaan tarvitse vakuutta enää asettaa.

4.4. Suorituskyvyttömyysvakuus

Perustajaosakkaan on otettava suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus asunto-kauppalain 2 luvun 19§:ssä säädetyllä tavalla. Hyväksyttäviä suorituskyvyttömyysvakuuksia on tarkoitukseen soveltuva vakuutus, pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Useimmissa tapauksissa vakuus on vakuutusyhtiöltä hankittava vakuutus, joka korvaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden aiheuttamat vahingot asuntokauppalain edellytyksin. Vakuutta ei yhtiön ja asunnon ostajien toimesta erikseen vapauteta, vaan se on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Suorituskyvyttömyys-vakuus turvaa asunto-osakeyhtiötä ja asunnonostajia mahdollisesti ilmeneviltä rakennusvirheiltä niin sanotun kymmenen vuoden vastuun ajan.

Vakuus otetaan jo ennen kuin asuntojen myynti aloitetaan.

4.5. Rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten vakuus

Jos yhtiö kuuluu RS-järjestelmän piiriin ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupan tekoa asetettava asunnon ostajan ja yhtiön hyväksi suorituskyvyttömyysvakuuden mukaista vastaava vakuus kauppasopimuksen täyttämistä. Tällä vakuudella pyritään varmistamaan, että yhtiö ja osakkeenostaja on samassa asemassa kuin, jos kaupat olisi tehty rakentamisvaiheen aikana.

Vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos aiemmin asetetut vakuudet riittävät kattamaan tämänkin kyseisen kaupan tai jos rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut yli vuosi.

5. VAKUUKSIEN VAPAUTTAMINEN

5.1. Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttaminen

Rakentamisvaiheen vakuus on voimassa niin kauan kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseessä olevan rakennuksen käyttöön otettavaksi. Tapauksissa joissa asunto-osakeyhtiölle rakennetaan useampi kuin yksi rakennus, kolmen kuukauden aika kuluu jokaisen rakennuksen kohdalla yksilöllisesti. Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttamiseksi vaaditaan sekä yhtiön että osakkeenostajien kirjallinen suostumus. Perustajaosakas toimittaa suostumukset allekirjoitettavaksi kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vakuuden vapauttamiseen johtavat osakkeenostajien allekirjoitukset tehdään kunkin osakkeenomistajan oman asunnon kohdalta ja usein yhtiön hallinnonluovutuskokouksessa. Yhteisten tilojen ja piha-alueiden kohdalta allekirjoitukset tehdään hallituksen toimesta. Vakuus on vapautettava ellei yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia minkä korjaamiseksi vakuutta tarvitaan. Perustajaosakas toimittaa suostumukset vakuuden säilyttäjälle (yleensä RS-pankki), joka ne saatuaan vapauttaa vakuudet. Rakentamisvaiheen vakuuden vapautuessa se muutetaan rakentamisvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi.

5.2. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voidaan vapauttaa, kun 15 kuukautta on kulunut kyseisen rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuuden vapauttamiselle vaaditaan myös sekä yhtiön että osakkeenostajien kirjallinen suostumus. Käytännössä vakuus vapautetaan, kun vuositarkastus on pidetty ja siinä ilmenneet puutteet korjattu, eikä yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia minkä korjaamiseksi vakuutta tarvitaan.

Aiheetta evätystä suostumuksesta voidaan yhtiö tai osakkeenostaja velvoittaa vahingonkorvaukseen. Katso kohta " 5.4. Vakuuden pidättäminen."

5.3. Rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten vakuuden vapauttaminen

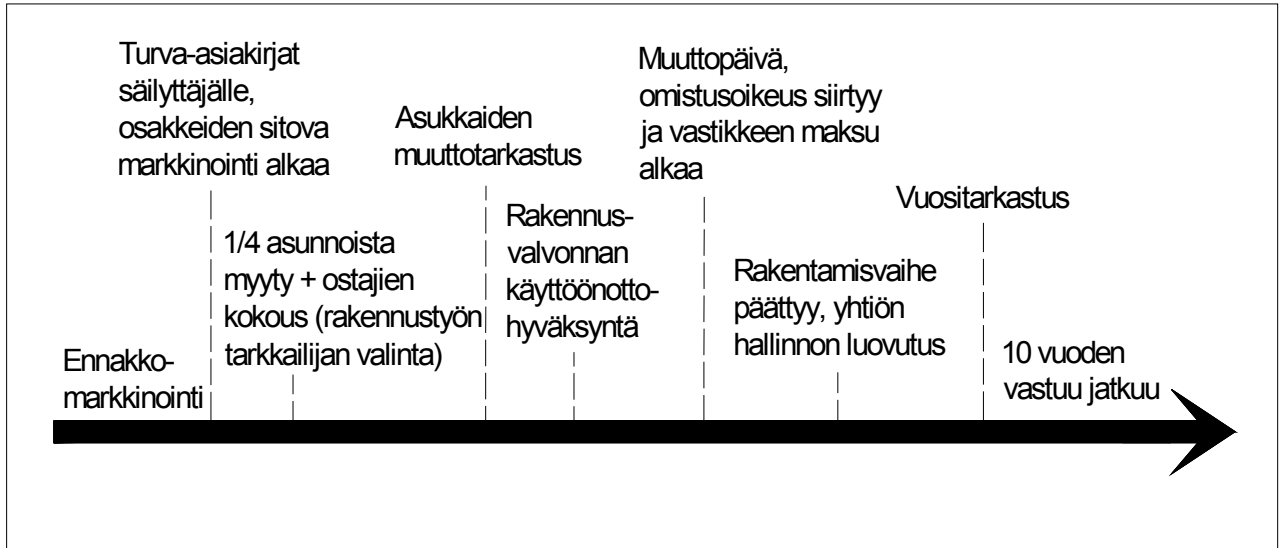
Vakuus vapautetaan, kun vähintään 15 kuukautta käyttöönottohyväksynnästä ja vähintään kuusi kuukautta asunnon hallinnan luovutuksesta on kulunut. Vakuus on vapautettava, ellei yhtiöllä ja/tai osakkeenostajalla ole vaatimuksia, joiden turvaamiseksi vakuutta voitaisiin tarvita.

5.4. Vakuuden pidättäminen

Asuntokauppalain 2 luvun 18§:n mukaan ei suostumusta vakuuden vapauttamiseen eikä vakuuden pidättämiseen saa tehdä ilman aiheutta. Yhtiön ja osakkeenomistajien evätessä vakuuden vapauttamisen, tulee heidän siitä ilmoittaa välittömästi myyjälle. Näin myyjä voi selvittää asian ja mahdolliset erimielisyydet. Yhtiö ja osakkeenomistaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko. Tuomioistuimien voi hakemuksesta vapauttaa vakuuden. Rakennustöiden keskeytyminen ja perustajaosakkaan kieltäytyminen asuntokauppalaisissa tarkoitetun virheen korjaamatta jättäminen voivat olla tilanteita, joissa vakuuksia joudutaan käyttämään ja yhtiö voi pidättää vakuudet.

Vakuuksien vapauttaminen ei vapauta myyjää rakennusvirheiden vastuista. Suorituskyvyttömyysvakuus korvaa mahdolliset piilevät virheet aina siihen saakka kunnes rakennusvalvonnan käyttöönottohyväksynnästä on kulunut 10 vuotta.

6. ASUNTOKAUPAN TEKEMINEN



Kuva 2. Asuntokaupan kulku pääpiirteittäin.

6.1. Tarjous ja käsiraha 4%

Asuntokaupan sopimusneuvotteluiden tuloksena asunnon ostaja tekee myyjälle ostotarjouksen. Tarjouksen vakuudeksi ostaja maksaa sovitun rahasumman eli käsirahan. Käsirahan enimmäismäärä on säädetty asetuksessa ja se on 4% kauppahinnasta. Kauppojen syntyessä käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa ja sen ensimmäistä kauppahintaerää. Tarjouksen tekijän vetäytyessä kaupasta, on myyjällä oikeus pitää käsiraha. Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai kauppa peruuntuu muuten myyjän toimesta, on käsiraha palautettava tarjouksen tekijälle.

6.2. Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheessa ja kauppakirja

Rakentamisvaiheen aikana tehtävät asuntokaupat on aina tehtävä kirjallisesti. Asunto-osakkeiden kauppojen sitovuus edellyttää perustajaosakkaalta, että:

- kauppasopimus on tehty kirjallisesti
- rakentamisvaiheen aikaiset vakuudet on asetettu sekä
- kauppasopimus annetaan tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Rakentamisvaiheen osakekaupat on laadittava ympäristöministeriön kauppasopimuksille hyväksymän kaavan mukaisesti. Kauppasopimus tehdään Rakennusteollisuuden Keskusliiton ja Asuntorakennuttajayhdistys ASRA:n yhteistyönä valmistamalle ja kuluttaja-asiamiehen hyväksymälle kauppakirjalomakkeelle.

Kauppakirjakaavan pääkohdat:

- Sopijapuolten ja kohteen yksilöinti
- Kauppahinta ja sen maksaminen
- Turva-asiakirjat
- Asunnon valmistuminen ja omistusoikeuden siirtyminen
- Kaupan purku ja peruuttaminen
- Vakuudet ja rakennusaikainen valvonta
- Vuositarkastus ja virheilmoitukset
- Kauppasopimuksen laatiminen

6.3. Kauppahinta

- * Tärkeitä käsitteitä on myyntihinta, osuus yhtiön lainoista ja velaton hinta.
- * Kauppakirjaan merkitään kyseiset hinnat eriteltyinä.
- * Myyntihinnalla tarkoitetaan ostajan myyjälle maksamaa summaa.
- * Velattomalla hinnalla puolestaan tarkoitetaan myyntihintaa ja lainaosuuden yhteissummaa.
- * Lainaosuus on ostettavaan osakkeeseen kohdistuvaa osuutta yhtiön lainoista, jotka jäävät osakkeenostajien maksettavaksi.

Hinnan yhteyteen kauppakirjaan merkitään sekä kauppahinnan maksutilin numero ja pankin nimi että maksetun käsirahan suuruus. Asuntokauppalaan mukaan kauppahinta sovitaan erääntyväksi sitä mukaa kuin hanke edistyy. Maksuerät kirjataan kauppakirjan maksuerätaulukkaan.

Asunnon kuuluessa RS-järjestelmään kauppahinta on kiinteä. Myyjällä on oikeus korottaa hintoja vain myymättömien huoneistojen osalta. Viimeinen erä (10%) saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkistaa huoneisto. Kauppahintojen erät ja erääntymistiedot merkitään kauppakirjaan.

Maksuerät erääntyvät myyjän suoritusten mukaisesti. Asuntokauppalain mukaan kohteesta perittävät maksuerät eivät saa olla kovin etupainotteisia. Maksuerien tulee vastata myyjän suorituksen arvoa siten, että selvää tai jatkuvaa suorituksen epätasapainoa ei ostajan vahingoksi pääse syntymään. Tämä tarkoittaa sitä, että maksuerää vastaava työvaihe pitää olla tehtynä.

6.4. Kauppahintojen maksutili ja sulkutili

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava rakentamisvaiheessa olevaa yhtiötä varten erillinen kauppahintojen maksutili siihen pankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan kauppahintojen maksutilille. Perustajaosakas ei saa käyttää maksettuja kauppahintoja muuhun tarkoitukseen kuin kyseiseen rakentamishankkeeseen.

Kahden prosentin sulkutili

Kauppahintaan sisältyvää viimeistä 2% varten on myyjän avattava erillinen sulkutili. Myyjä saa nostaa talletetun kahden prosentin osuuden ja sille kertyneen koron aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Rahat tulee vapauttaa automaattisesti myyjän käyttöön, ellei ostaja kiellä rahojen vapauttamista kuukauden kuluessa asuntokauppalain 4 luvun 29§:n perusteella.

6.5. Asuntokaupan tekeminen rakentamisvaiheen jälkeen

Perustajaosakkaan myydessä asunto-osaketta rakentamisvaiheen jälkeen, on kaupassa noudatettava asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä. Merkittävä ero rakentamisvaiheessa tehtävään kauppaan on se, että myyjä ei ole veloitettu kaikissa tilanteissa asettamaan asuntokauppalain 2 luvun mukaista rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta. Suorituskyvyttömyysvakuus on kaikissa RS-kohteissa.

Jos kohde ei ole ollut rakenteilla olevan asunnon ostajan suojajärjestelmän (RS-järjestelmä) säännösten piirissä tai kauppa tehdään myöhemmin kuin 15 kuukautta käyttöönottohyväksynnän jälkeen, ei vakuuden asettamisvelvollisuutta ole. Kaikissa tilanteissa uuden asunnon kauppahinnasta 2% on kuitenkin maksettava myyjän nimiin avatulle sulkutilille, josta myyjä saa nostaa sen aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta.

6.6. Varainsiirtovero

Asuntokaupan yhteydessä varainsiirtoveron maksaa ostaja. Asunto-osakkeita ostettaessa varainsiirtoveron suuruus on 1,6% myytyjen osakkeiden kauppahinnasta. Varainsiirtoverolain (931/1996, Ve 406) mukaan varainsiirtovero on maksettava ja maksusta on tehtävä selvitys verottajalle kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle. Ostajan on maksettava varainsiirtovero tätä lyhyemmässä ajassa eli viimeistään viikon sisällä omistusoikeuden siirtymisestä, jos niin kauppakirjassa ollaan sovittu. Lyhyemmästä ajasta voidaan sopia siksi, että myyjä voisi merkitä osakkeiden siirtymisen osakeluetteluun hyvissä ajoin.

Poikkeuksena on ensiasunnon ostajat. Ensiasunnon ostajan täytyy olla 18-40 vuotta vanha ja omistussuhde kyseiseen asunto-osakkeeseen tulee olla vähintään puolet eli 50%. Näiden kriteerien täytyessä varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa.

6.7. Ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyönti

Ostajan laiminlyödessä kauppahinnan maksamisen, myyjällä on oikeus saada viivästyneille kauppahintaerille viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaisesti. Myyjä saa purkaa kaupan maksuviivästyksen johdosta, jos sopimusrikkomus on olennainen eikä ostaja ole suorittanut maksua annetun lisäajan kuluessa.

Vahingonkorvaukset perustajaosakkaalle sovitaan erikseen mikäli kauppa puretaan tai peruutetaan.

6.8. Myyntikansio

Myyntikansiota tehdään ja sitä käytetään varsinaista myyntiä varten. Myyntikansio luovutetaan ostajalle yleensä kaupanteon yhteydessä. Kansion piirustukset ovat yhteneväiset toteutettavien piirustusten kanssa.

Myyntikansio sisältää esimerkiksi seuraavia tietoja ja piirustuksia:

- huoneistoluettelo
- piirustukset
- rakennustapaselostus.

6.9. Osakkeen ostajien kokous

Yhtiön hallituksen eli käytännössä perustajaosakkaan on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous, kun vähintään yhdestä neljäosasta asuinhuoneistoista on tehty kauppasopimukset.

Osakkeenostajien kokouksessa päätettäviä asioita on mm. osakkeen ostajien valitseman tilintarkastajan ja mahdollisen rakennustyön tarkkailijan valinnat. Lisäksi ostajilla on mahdollisuus valita keskuudestaan asiakasedustaja, joka voi halutessaan osallistua työmaakokouksiin ja hänen tehtävänsä on informoida muita ostajia rakentamista koskevista asioista.

7. MUUTOS- JA LISÄTYÖT

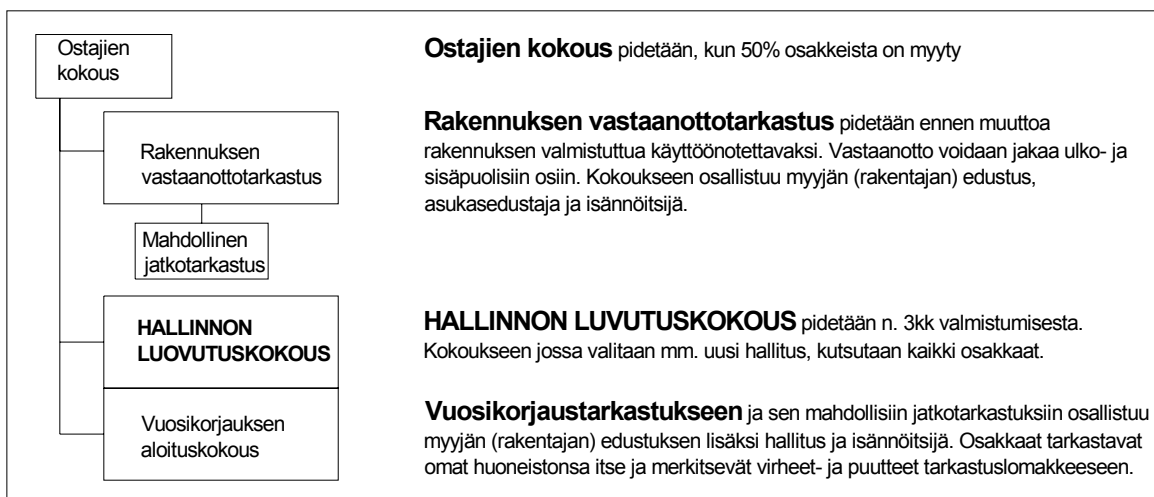
Kauppahintaan kuuluu yleensä tiettyjä materiaali- ja väri vaihtoehtoja, joista ostaja voi valita itselleen mieluiset ja sopivat. Kauppahintaan sisältyvistä vaihtoehtoista erotetaan mahdollisesti tehtävät lisä- ja muutostyöt. Lisä- ja muutostyöt tilataan erikseen ja asuntokauppalain mukaan lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava kun kyseinen työ on saatu valmiiksi.

Lisä- ja muutostyöistä voidaan sopia jo kauppoja tehtäessä ja kirjata mahdolliset lisä- ja muutostyöt heti kauppakirjaan. Kaupan tekemisen jälkeen tilattavista töistä tehdään yleensä erillinen *kirjallinen* sopimus.

Jos lisä- ja muutostyöt halutaan sitoa rakentamisvaiheen suojasäännösten piiriin tulee myyjän ja ostajan yhdessä sopia, että kauppahintaa korotetaan ja tehdään joko kokonaan uusi kauppakirja tai jo olemassa olevaan kauppakirjaan tehdään liite. Tällöin on huomattava, että kysymyksessä on turva-asiakirjan muutos ja siitä pitää ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjäille.

Lisäksi uudesta kauppahinnasta on maksettava suurempi varainsiirtovero ja huolehdittava, että kauppahintojen perusteella laskettavat vakuudet riittävät.

8. ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS JA MUUTTOPÄIVÄ



Kuva 3. RS ajan kokoukset ja tarkastukset sekä hallinnonluovutuskokouksen ajoittuminen.

8.1. Arvioitu valmistumisajankohta

Asunnolle ilmoitetaan yleensä arvioitu valmistumisajankohta. Asunnon luovutus täytyy tapahtua 30 päivän kuluessa arvioidusta valmistumisajasta. Mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmistumisajankohdasta yli 30 päivää, sovelletaan viivästystä koskevia sääntöjä. Myyjä voi vedota 30-päivän sääntöön vain, jos määräyksestä ehto on kauppasopimuksessa.

Asunnon valmistumiselle voidaan asettaa vaihtoehtoisesti myös aikaisin mahdollinen valmistumisajankohta sekä viimeinen valmistumisajankohta. Asunnon hallinta tulee tässä tapauksessa luovuttaa viimeistään kyseisenä viimeisenä valmistumisajankohtana.

Rakentamisvaiheen kauppakirjalomakkeen mukaan ostajalle on ilmoitettava asunnon valmistuspäivästä kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista.

8.2. Ostajille järjestettävä tarkastustilaisuus/muuttotarkastus

Asunnon valmistuttua myyjän on syytä järjestää asunnonostajalle tarkastustilaisuus. Tarkastustilaisuus järjestetään esimerkiksi kolme viikkoa ennen kuin asunnon hallinta luovutetaan. Ostaja kirjaa tarkastustilaisuudessa kaikki havaitsemansa puutteet ja virheet. Perustajaosakas/myyjä korjaa mahdolliset virheet ja järjestää vielä uuden tarkastustilaisuuden esimerkiksi viikkoa ennen hallinnan luovutusta.

Perustajaosakkaalla on oikeus siirtää virheiden korjaaminen vuositarkastuksen yhteyteen, jos virhe on vähäinen eikä oleellisesti haittaa asumista. Toisessa tarkastuksessa ostaja kuittaa mahdolliset virheet korjatuiksi.

Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tietäneen kauppaa tehtäessä. Asunnon virheistä katso kohta 11. "Asunnon virheet".

8.3. Asunnon hallinnan luovutus ja asunnosta aiheutuvien kustannusten jako

Asunnon kaupanteon yhteydessä sovitaan milloin asunto luovutetaan ostajan hallintaan. Myyjän voidaan katsoa luovuttaneen asunnon hallinnan, kun asunto on kokonaan valmis, rakennusvalvonta on hyväksynyt asunnon käyttöönottettavaksi, ostajan vastaanottotarkastus (muuttotarkastus) on pidetty ja myyjä on asettanut asunnon ostajan käytettäväksi (luovuttanut avaimet).

Myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaan ennen kuin kauppahinta on maksettu kokonaan viimeistä erää myöten.

Asuntokauppalain mukaan myyjä vastaa ennen asunnon hallinnan luovutusta seuraavista maksuista:

- säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista maksuista
- muista asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista
- asuntoon liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista.

Asunnon hallinnan luovutuksen jälkeen asunnon ostaja vastaa edellä mainituista kustannuksista. Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, ostaja vastaa kustannuksista siitä lähtien, kun asunnon hallinnan luovutus olisi pitänyt sopimuksen mukaan tapahtua.

8.4. Viivästysseuraamukset

Viivästys

Myyjän viivästyksen perusteella ostajalla voi mahdollisesti olla oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta. Eräissä tilanteissa ostajalla saattaa olla oikeus saada vahingonkorvausta tai jopa purkaa kauppa kokonaan.

Kauppahinnan maksusta pidättyminen

Jos kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi tiettyä ajankohtana ennen kuin asunnon hallinta on luovutettu, mutta ostajalla on perusteltua aihetta olettaa hallinnan luovutuksen viivästyminen, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahintaerän maksamisesta. Pidättyä voi niin kauan, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämistä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet.

Kauppan purku

Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästymisen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen ja myyjä ilmoittaa ettei täytä sopimusta ostajan asettaman kohtuullisen pituisen lisäajan puitteissa.

Myyjällä on oikeus saada pidennystä suoritusajasta, mikäli rakennustyötä on kohdannut laissa mainittu ylivoimainen este. Ostaja saa kuitenkin tällöinkin purkaa kaupan, jos viivästys kestää yli 60 päivää. Kaupan purkamisen arvioinnista vastaa ostaja.

Asuntokauppalaan mukaan myyjällä on oikeus korvauksiin aiheutuneesta vahingosta, jos myöhemmin todetaan ettei purkamiselle ollut edellytyksiä.

Ylivoimainen este ja myyjän esittämät selvitykset

Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrättyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa

Viivästyksen johtuessa rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja yhteistyöhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella ole voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei myöskään kohtuudella voitu välttää, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 60 päivää. Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen kun asunnon hallinta ja siihen kuuluvat asiakirjat on luovutettu.

Myyjä voi antaa ostajalle selvityksen toimistaan sopimuksen täyttämiseksi esimerkiksi nopeuttamalla rakentamista siten, että aikataulussa pysytään ja viivästymistä ei näin ollen tapahdu.

8.5. Osakekirja ja sen luovutus

Osakekirja saadaan asettaa vain nimetyille henkilölle ja antaa vain osakeluetteloon merkityille henkilölle. Osakekirja pitää olla painettu hyväksytyssä painolaitoksessa.

Osakekirjat luovutetaan ostajalle rakentamisvaiheen jälkeen. Luovutus edellyttää, että ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan ja täyttänyt kaikki muut mahdolliset siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Turva-asiakirjojen säilyttäjä voi luovuttaa osakekirjan ostajalle, kun se on saanut suostumuksen ja luvan myyjältä.

9. YHTIÖN HALLONNAN LUOVUTUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖLLE

9.1. Yhtiön hallinnonluovutuskokouksen järjestäminen

Rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastuksen jälkeen viipymättä kutsutaan koolle yhtiökokous (hallinnonluovutuskokous) , johon kutsutaan kaikki osakkeenostajat.

Yhtiön hallinto pystytään luovuttamaan käytännössä yleensä noin 3-6 kuukauden kuluessa käyttöönottohyväksynnästä, mihin mennessä perustajaosakas valmistelelee kokouksen ja kokoaa yhtiölle luovutettavat asiakirjat. Kutsut osakkeenomistajille lähetetään kirjallisina yhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Yleensä kutsut lähetetään aikaisintaan kuukautta, mutta viimeistään viikkoa ennen pidettävää kokousta.

Rakentamisvaiheen aikana yhtiön hallitus muodostuu rakennusliikkeen toimihenkilöistä.

9.2. Kokouksessa käsiteltävät asiat

Yhtiön luovutuskokouksessa käsitellään mm. seuraavia asioita:

- Esitetään tilintarkastajan lausunnoin yhtiön välitilinpäätös ja taloussuunnitelman toteuttaminen.
- Annetaan tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta. Kuultavana voi olla osakkeenomistajine valitsema rakennustyön tarkkailija.
- Todetaan rakennusvaihe suoritetuksi suunnitelmien mukaan.
- Käydään läpi yhtiön huoltoasioita.

- Valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi yhtiön hallitus ja tilintarkastajat.
- Siirretään yhtiön hallinto asunto-osakeyhtiölle.
- Pyydetään rakentamisvaiheen vakuutta vapaaksi osakkeenostajilta ja valitulta uudelta hallitukselta. Osakkeenomistajat ja erityisesti hallitus yleensä vakuuden vapauttaa ja tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus suostumusten perusteella.

Asunto-osakeyhtiön uuden hallituksen toimikausi alkaa välittömästi valintatilaisuudesta. Kun uusi hallitus on valittu, rakentamisvaihe päättyy ja yhtiöllä on oikeus saada kaikki sille kuuluvat turva-asiakirjat haltuunsa.

9.3. Yhtiölle luovutettavat asiakirjat

Perustajaosakkaan yhtiölle luovutettavia asiakirjoja on paljon ja ne vaihtelevat yhtiöittäin. Luovutettavia asiakirjoja on esimerkiksi seuraavat:

- Tarkastuspöytäkirjojen kopiot.
- Turva-asiakirjat.
- Yhtiökokousten pöytäkirjat.
- RS-sopimus.
- Osakkeiden ostajien pöytäkirja.
- Hallituksen kokousten pöytäkirjat.
- Kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeet (huoltokirja).

10. VUOSITARKASTUS

Myyjän on järjestettävä rakentamaansa RS-kohteeseen vuositarkastus. Vuositarkastuksessa käydään yhdessä osakkeenostajien kanssa läpi kaikki vuoden aikana ilmenneet virheet ja kootaan keskitetysti osakkeenostajien reklamaatiot. Perustajaosakas yhdessä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kanssa tarkastaa yhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet.

Vuositarkastus ei tarkoita samaa kuin vuositakuutarkastus. Takuutarkastukset kuuluvat sellaisiin kohteisiin, joissa urakkasopimuksissa käytetään yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998).

Perustajaurakoitsija ei anna takuuta yhtiölle ja osakkeenostajille, vaan perustajaurakoitsijan vastuu perustuu asuntokauppalakiin. RS-kohteissa takuu-käsitettä tulee käyttää vain, jos jostakin tuotteesta vastataan pidempään kuin laki vaatii. Hyvänä esimerkkinä tällaisesta takuusta on: vesikattotakuu, laitteiden- ja koneiden takuu.

10.1. Reklamointi ennen vuositarkastusta

Osakkeenostajilla on oikeus reklamoida myyjää virheistä jo ennen varsinaista vuositarkastusta. Osakkeenostaja voi myös koota virheet ylös ja ilmoittaa niistä vasta vuositarkastuksen yhteydessä.

Välittömiä korjaustoimenpiteitä aiheuttavat virheet tulee kuitenkin ilmoittaa välittömästi myyjälle (esimerkiksi vesivahingot tai virheet, jotka saattavat aiheuttaa vesivahingon) ja ne on myyjän viipymättä korjattava.

Myyjällä on oikeus siirtää asumista haittaamattomien virheiden korjaaminen vuositarkastuksen jälkeen tehtäviin vuosikorjauksiin ja näin ollen korjata kaikki virheet yhdellä kertaa.

10.2. Vuositarkastuksen järjestäminen

Vuositarkastus järjestetään 12-15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotetuksi. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta osakkeenostajille vähintään kuukautta ennen tarkastuksen järjestämistä. Lähempänä tarkastusta sovitaan erikseen kunkin ostajan kanssa tarkemmasta päivämäärästä, milloin kyseiseen asuntoon tullaan tarkastusta tekemään. Yksittäisen ostajan kieltäytyessä vuositarkastuksesta voidaan tarkastus järjestää muissa tiloissa ostajan poissaolosta huolimatta. Useissa tapauksissa tarkastus tehdään asuinhuoneistojen kohdalla vasta, kun vuosikorjaukset alkavat.

10.3. Vuositarkastuksen pöytäkirja

Asuntokauppalaki edellyttää, että vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirjalle ei ole säädetty erillisiä muotovaatimuksia. Pöytäkirjaan merkitään yleensä tarkastuksessa asianosaiset, havaitut virheet ja liitetään ostajien tekemät virhelistat. Pöytäkirjaan merkitään myös: kannanotot virheisiin, sovitut toimenpiteet ja muita yksityiskohtia (jatkotutkimukset, sovitut korjaustoimenpiteet, mahdolliset korvaukset). Pöytäkirjan laatimisen jälkeen se toimitetaan välittömästi ostajan tarkastettavaksi.

Osakkeenostajilla on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista aikaa kommentoida tai lisätä havaitsemiaan virheitä. Ellei ostaja ole ilmoittanut havaitsemiaan virheitä vuositarkastuksessa tai kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannin jälkeen, menettää hän oikeuden vedota virheeseen. Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei enää vastaa virheenä seikasta, joka olisi ilman asiantuntijaa pitänyt havaita.

10.4. Vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaaminen

Myyjän on korjattava kaikki vuositarkastuksessa todetut virheet kohtuullisessa ajassa. Myyjä tiedottaa osakkeenostajia pöytäkirjassa ilmoitetuista korjaustoimenpiteistä ja ajankohdasta. Kun korjaukset on suoritettu ostaja hyväksyy niin sanotulla 0-kuittauksella havaitut virheet korjatuiksi oman asunnon osalta. Myyjä tiedottaa asunto-osakeyhtiön hallitukselle ja osakkeenostajille, kun korjaustyöt on valmistunut kaikkien asuntojen ja yhteisten tilojen osalta. Tämän jälkeen rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voidaan vapauttaa myyjälle.

11. ASUNNON VIRHEET

Uudessa asunnossa voi olla monenlaisia virheitä. Asuntokauppalain mukaiset virheet voivat olla: virhesäännöksen mukainen virhe, tiedonantovirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe. Huomattavaa on kuitenkin se, että asuntokauppalain mukaan myyjällä on oikeus korjata virhe.

Tarkasteltaessa pintavirheitä, yleisen periaatteen mukaan rakennusosia tarkastellaan tilan ovelta. Mikäli virheitä tai puutteita esiintyy, jatketaan arviointia 1,5 metrin etäisyydeltä tarkasteltavasta pinnasta. Yleensä virhe on havaittava huoneen normaalivalaistuksessa yleissilmäyksellä.

Myyjä ei ole velvollinen korjaamaan asunnon virhettä, jos virhe on aiheutunut asunnon ostajan omasta huolimattomasta käytöstä.

11.1. Yleinen virhesäännös

Asuntokauppalain 4:14§ virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos:

- 1) *se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovituksen.* Asunto on sopimuksen vastainen, jos asunnon ominaisuudet, materiaalit, varustukset, laatu ja muut seikat poikkeaa siitä mitä kaupan osapuolten on katsottu sopineen.. Virhe- arvioinnissa on merkitystä kirjallisen kauppakirjan lisäksi tapauskohtaisesti myös suullisesti luvatuilla asioilla. Sopimuksenvastaisuutta arvioitaessa ratkaisevaa on olosuhteet kokonaisuudessaan.
- 2) *se ei vastaa niitä säännöksiä ja määräyksiä, jotka rakennuksen oli täytettävä silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi sen käyttöönottettavaksi.*
- 3) *sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.* Esimerkiksi jos käytetty rakennusmateriaalia osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi eikä täytä tavanomaisen terveellisyysvaatimuksia.
- 4) *rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.* Katso kohta 12.3 "Hyvä rakentamistapa".
- 5) *rakentamisessa käytetty materiaali ei ole kestävyydeltään eikä muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.* Muita ominaisuuksia kuin kestävyys on mm. ulkonäkö, turvallisuus ja hoito-ominaisuudet. Tavanomaista heikkolaatuisemman materiaalin käytöstä voidaan mahdollisesti sopia. Tällaisissa tapauksissakin myyjä vastaa siitä, että materiaali soveltuu tarkoitukseen eikä siitä aiheudu haittaa terveydelle.
- 6) *asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.* Esimerkiksi merkitystä voi olla myyjän antamat yleisluontoiset tiedot ja kaupan ehdot, kuten kauppahinta.

11.2. Tiedonantovirhe

Myyjän antaessa ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta, ympäristöstä tai palveluista on kyseessä tiedonantovirhe. Uudessa asunnossa on asuntokauppalain 4. luvun 15§:n mukaan virhe, jos:

- 1) *se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.* Tietojen antamistavalla (suullinen tai kirjallinen) ei ole merkitystä. Virhevastuu on riippumaton siitä, tiesikö myyjä tai olisiko hänen pitänyt tietää tiedon olevan virheellinen.
- 2) *myyjä on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista annettun asetuksen mukaan olisi tullut antaa.*
- 3) *myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.*
- 4) *myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia tietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.*

Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan itse asunnosta tai sen ympäristöstä, jonka hänen täytyy olettaa tietneen ennen kuin kaupat on tehty. Ostajalla on selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus rajoittuu yleensä sellaisiin asioihin, joiden tutkiminen ei vaadi erityisiä teknillisiä toimenpiteitä. Ostaja voi rajoittua pääsääntöisesti tilojen ja laitteiden ulkonaiseen tarkasteluun.

11.3. Taloudellinen virhe

Asunnossa on taloudellinen virhe, jos myyjä antaa virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja asunnon taloudellista arvoa tai asuntoon liittyviä taloudellisia velvoitteita ja vastuita koskevista seikoista. Taloudellinen virhe on kyseessä myös, jos asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila ei vastaa taloussuunnitelmaa.

Myyjä voi välttää virhevastuunsa oikaisemalla virheellisen tiedon niin ajoissa, että ostajalla on mahdollisuus vertailla seikan merkitystä kaupantekoon.

11.4. Oikeudellinen virhe

Asunnossa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen taikka osan siitä. oikeudellinen virhe on myös kysymyksessä, jos sivullisella on asuntoon pantti- tai muu oikeus (esimerkiksi vuokraoikeus). Sivullisen henkilön omistaessa kaupan kuuluvan tarpeistoeseen (esimerkiksi jääkaapin), on asunnossa oikeudellinen virhe. Oikeudelliset virheet tulevat sovellettaviksi vasta, kun asunto on luovutettu ostajalle.

Asuntokauppalaan mukaan ostaja ei voi vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle siitä kohtuullisessa ajassa, kun hän on virheen havainnut tai olisi pitänyt havaita. Myyjän menettelystä seuraavan oikeudellisen virheen johdosta, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen.

11.5. Vuositarkastuksen jälkeiset virheet ja ns. 10-vuoden vastuu

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä vastaa mahdollisista piilevistä virheistä. Piilevät virheet ovat virheitä, jotka ovat olleet asunnossa/rakennuksessa jo luovutusvaiheessa ja ovat tulleet esiin vasta myöhemmin. Piilevistä virheistä myyjä vastaa asunnon luovutuksen jälkeen 10 vuotta.

Asunnon ostajalla on asuntoa koskeva vakuus (suorituskyvyttömyysvakuus) myös sellaisissa tapauksissa, että perustajaosakas olisi suorituskyvyn korjaamaan mahdolliset myöhemmin ilmenevät piilevät rakennusvirheet.

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei ole vastuussa virheestä, jos:

- kyse on virheestä, joka olisi pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa tai vuositarkastuksessa
- vuositarkastuksen jälkeen havaitusta virheestä ei ole reklamoitu kohtuullisessa ajassa
- virhe on aiheutunut omistajan käytöstä tai huoltovelvoitteen laiminlyönnistä
- koneen tai laitteen käyttöikä on kulunut umpeen
- virhe on ollut tiedossa ennen kaupantekoa, tai
- kun on kulunut 10 vuotta yhtiön hallinnon luovutuksesta.

11.6. Virheen seuraamukset

Kauppahinnan maksusta pidättäytyminen

Ostajan havaitessa virheen kauppahinnasta osan ollessa vielä maksamatta, hän voi pidättäytyä maksusta. Ostaja ei saa kuitenkaan pidättää suurempaa rahamäärää kuin hänen vaatimustensa vakuudeksi ilmeisesti tarvitaan. Ostaja itse arvioi omalla vastuullaan sen, ovatko edellytykset olemassa ja kuinka suurta summaa hänen oikeutensa koskee. Jos ostajan olisi etukäteen täytynyt käsittää, ettei kauppahinnan maksusta pidättymiseen oikeuttavaa virhettä ole ollut tai että hänen pidättämänsä summa selvästi ylittää sen mihin hänellä olisi virheen perusteella oikeus, hän syyllistyy maksu viivästykseen. Maksuviivästyksen seurauksena ostaja voi joutua maksamaan viivästyskorkoa liikaa pidätetylle rahamäärälle.

Virheen oikaiseminen

Ostajalla on oikeus vaatia, että myyjä korjaa virheen. Myyjällä on oikeus torjua korjausvaatimus, jos virheen korjauskustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen. Virheen oikaisemisesta ei saa koitua kustannuksia ostajalle. Ostaja ei saa viivytellä kohtuuttomasti virheen oikaisuvaatimuksen esittämisessä, muuten ostaja hän voi menettää oikeutensa vaatia korjaamaan virhe ja joutuu tyytymään muihin seuraamuksiin. Myyjällä on oikeus korjata mahdollinen virhe. Oikaisemalla virheen myyjä voi välttyä esimerkiksi hinnan alennukselta tai muilta seuraamuksilta.

Hinnan alennus

Asuntokauppalain mukaan jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta, ostaja voi vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnan alennusta.

Kauppan purku

Ostaja voi vaatia kaupan purkua vain, jos sopimusrikkomus on olennainen. /2, 4:25§/ Kaupan purkamisen kynnys on siten paljon korkeampi kuin hinnanalennuksen. Purkaminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun asunnossa havaitaan terveydellistä haittaa aiheuttava virhe tai asuinolosuhteita selvästi alentava taikka asunnon arvoon olennaisesti vaikuttava rakennusvirhe. Purkamisen edellytyksenä on myös, että myyjä ei yrityksistään huolimatta ole onnistunut oikaisemaan virhettä kohtuullisessa ajassa. Jos myyjä puolestaan pystyy oikaisemaan virheen osittain siten, ettei virheen merkitystä voida enää pitää olennaisena, ei kaupan purku oikeutta ole. Tällöin ostajalla on oikeus pelkästään hinnanalennukseen jäljelle jäänyttä virhettä vastaavalta osin.

Vahingonkorvaus

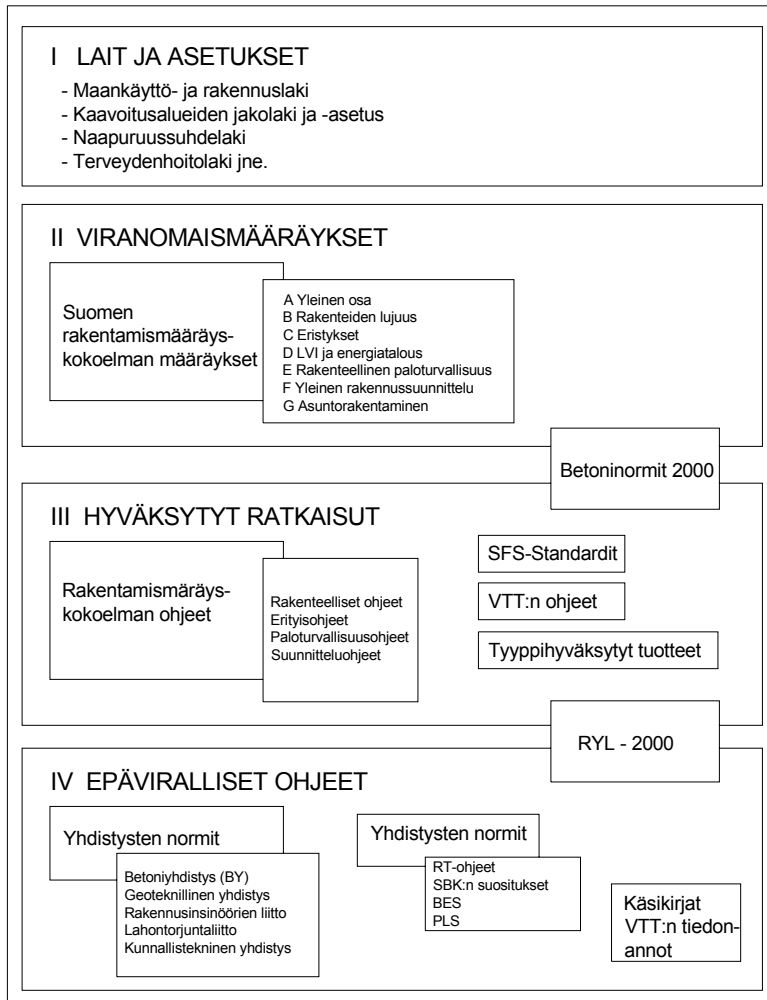
Ostajalla on oikeus saada korvausta vahingosta, jonka hän kärsii virheen vuoksi. Ostaja voi vaatia vahingonkorvausta ainoana seuraamuksena tai muiden seuraamusten lisäksi. Ostajalla ei ole oikeutta saada kaikissa tapauksissa kaikkia kustannuksiaan korvatuiksi, vaikka lähtökohtana on täyden korvaamisen periaate. Uuden asunnon kaupassa on voimassa ns. rikastumiskieltoperiaate.

Myyjä on velvollinen korvaamaan varallisuusvahingon lisäksi myös mahdolliset henkilö- ja esinevahingot. Asuntokauppalaki määrittelee myös ostajan perheen jäsenien oikeuden saada vahingonkorvausta esiintyneistä rakennusvirheistä 4 luvun 26§:ssä. Perheenjäsenillä on samanlainen oikeus vahingonkorvaukseen kuin ostajalla, jos hän kärsii virheen vuoksi vahinkoa.

12. MIKÄ MÄÄRÄÄ JA OHJAA RAKENTAMISTA

12.1. Viranomaiset ja rakentaminen

Viranomaisten ohjaus on laajaa rakentamisen ja ympäristön laatua säätelevää toimintaa. Viranomaiset ohjaavat rakentamista säätämällä lakeja, antamalla asetuksia, toimeenpanemalla säädöksiä ja rakennustoimintaa ohjaamalla. Rakentamiseen liittyvät säännökset ovat hajanaisia ja niitä on paljon. Rakentamisen säännökset ovat osittain myös vaikeaselkoisia. Antamisjärjestyksen ja velvoittavuuden perusteella rakentamissäännökset ja ohjeet voidaan jakaa seuraaviin ryhmiin: lait ja asetukset, viranomaisten ohjeet, yleisesti hyväksytyt ratkaisut sekä epäviralliset ohjeet. Säännökset voidaan jakaa myös maantieteellisen ulottuvuuden mukaan. Valtakunnalliset säädökset (lait, asetukset ja valtioneuvoston päätökset), jotka koskee jokaista rakennushanketta Suomessa. Alueellisilla säädöksillä (asemakaava) ja kunnallisilla säännöksillä (asema- ja rakennuskaava, rakennusjärjestys ja palojärjestys) puolestaan ohjataan sen alueen rakentamista ja rakennushankkeita missä toimitaan. Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita.



Kuva 4. Rakentamisen säännösten tasojaottelu.

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on varmistaa, että:

- rakentamisen laatu on tasokasta
- rakentaminen on turvallista ja terveellistä
- rakennus soveltuu käyttäjän tarpeisiin koko sen elinkaaren ajan
- suunnittelussa ja rakentamisessa korostuu vastuu.

Rakentamista ja rakennustoimintaa voidaan harjoittaa ainoastaan mikäli suunnitelmat ja niiden toteuttaminen noudattavat sekä valtakunnallisia että alueellisia määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa määritellään rakentamista koskevat vähimmäisvaatimukset ja luvanvaraisuus. Tarkemmat määräykset sisältyvät Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Viranomaisten rooli rakentamisessa on valvoa, että noudattamisvelvollisuus täytetään.

Rakennusvalvonta voidaan jakaa ajankohtien mukaan seuraaviin osiin:

- lupamenettely

lupamenettelyllä pyritään valvomaan, että rakentaminen on asetettujen säännösten ja määräysten mukaista.

Lupamenettelyn valvonta kohdistuu ennen varsinaista rakennusvaihetta tehtäviin suunnitelmiin. rakentamista ei voi aloittaa ilman hyväksyttyä rakennuslupaa.

- rakentamisvaiheen valvonta

Rakentamisvaiheessa rakennustyötä valvotaan ja todetaan säännösten mukaisiksi erilaisin katselmuksin.

Rakennusvalvonnan katselmuskäytäntö poikkeaa hieman alueittain ja Tampereella katselmuksia on esimerkiksi: pohjakatselmus, sijaintikatselmus, rakennekatselmus, savuhormien katselmus, rakennuksen käyttöönotto ja loppukatselmus.

- jatkuva valvonta

Jatkuvalla valvonnalla viranomaiset valvoo yleisesti jälkikäteen säännösten ja määräysten noudattamista. Havaittuihin rikkomuksiin viranomaiset voivat puuttua pakkokeinoin.

13.2. Hyvä rakentamistapa

Hyvä rakentamistapa ts. rakennustapa on erittäin laaja ja sisällöltään vaihteleva käsite. Vaihtelevuutta hyvän rakentamistavan omaiseen arviointiin vaikuttavat sekä rakennusmateriaalit, rakenneratkaisut, työmenetelmät ja rakennushankkeiden tyypit että rakennusolosuhteiden asettamat vaatimukset. Hyvän rakentamistavan kuvaukset ovat vakiinnuttaneet asemansa kuluttajasuojaelimien ja oikeustoimien viitetietona. Hyvä rakentamistapa tarkoittaa hyvää ja kunnollista rakennustyön tulosta ja se edellyttää ammattitaitoista ja huolellista rakennustyön tulosta. Hyvän rakentamistavan määritelmää ei löydy suoraan mistään rakennusalaan koskevasta lakipykälästä. Lisäksi on huomioitavaa, että hyvä rakentamistapa muuttuu ajan mukaan. Hyvän rakentamistavan normistopohjana onkin pidettävä voimassa ollutta rakennuslakia ja -asetusta, mahdollisia muita rakentamista ohjaavia lakeja ja voimassa olevaa Suomen rakentamismääräyskokoelmaa. Hyvällä rakentamistavalla viitataan sitovan normiannon ulkopuoliseen rakentamisen ammattilaisten kokemuspohjaan ja vakiintuneisiin käytäntöihin. Näitä vakiintuneita käytäntöjä on koottu ohjeiksi. Rakentamismääräyskokoelman ohjeiden lisäksi hyvän rakennustavan ohjeita on RT-kortiston ohjeistus, RYL-ohjeet, RIL-ohjeet ja Rakennustöiden laatu -kirjat sekä muut lähteet.

RT-Kortisto

RT-kortisto muodostuu ohjetiedostosta, säännöstiedostosta ja tarviketiedostosta. Ohjekortit on laadittu yhteistyössä viranomaisten, rakennusalan eri järjestöjen ja rakennusalan asiantuntijoiden kanssa. Tarviketiedostot perustuvat tuotteiden valmistajien tietoihin. RT-kortisto on tarkoitettu ensisijassa suunnittelijoiden käyttöön, mutta myös rakennustyön suorittajat käyttävät ohjeistusta apuna omassa työssään. RT-kortistoa pidetään yhtenä hyvän rakennustavan määrittelijänä.

RYL-ohjeet

RYL eli rakennusten yleiset laatuvaatimukset jakaantuu kolmeen eri osaan. *RYL2000* käsittää rakentamisen yleiset laatuvaatimukset, *sähkö-RYL* sähkötöiden yleiset laatuvaatimukset ja *LVI-RYL* LVI-töiden yleiset laatuvaatimukset. RYL:n ensisijaisena tavoitteena on ollut määrittää työn lopputulos ja sen rakennustekninen laatu. RYL:n merkitystä hyvän rakennustavan lähteenä korostaa se, että se perustuu rakennusalan eri osapuolten yhteisymmärrykseen.

RIL-ohjeet

Suomen Rakennusinsinöörien Liiton (RIL) julkaisuja on saatavana käsikirjoina. Ne muodostavat samantapaisen hyvän rakentamistavan tietolähteen kuin RT-kortistokin. Toinen käsikirja sisältää asiaa pääasiassa rakennesuunnittelijalle, mutta siinä on myös rakentajankin tarvitsemaa tietoa. Toinen käsikirjoista keskittyy enemmän hyvään rakennustapaan (siinä ei ole laajoja teknisiä selvityksiä) ja sitä voidaan perustellusti pitää rakentajan käsikirjana.

Rakennustöiden laatu –kirjat

Rakennustöiden laatu-kirjat on tehty rakennusliikkeiden ja alan organisaatioiden kanssa yhteistyössä ja Rakennusteollisuus RT ry:n toimeksiannosta. Viimeisin Rakennustöiden laatu -kirja on vuodelta 2005 ja se on täysin uudistettu painos Rakennustöiden laatu 2002 -kirjasta. Kirja sisältää rakentamisen laadulliset vaatimukset ja tavoitteet. Kirja toimii mm. laatujohtamisen lähdemateriaalina työmailla. Kirjan sisältö on tehty TALO-90-työlajinimikkeistön mukaisesti. Painopiste rakennustöiden laatu 2005 -kirjassa on valmistuksen laadussa. Kirjan laatuvaatimukset täyttävää rakentamista voidaan kutsua hyvän rakennustavan täyttäväksi rakentamiseksi.

Muut lähteet

Ohjekirjoja on julkaissut myös Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit eli RIA. Tietoa rakennustavoista voi myös saada rakennusalan eri järjestöjen ohjejulkaisuista. Tällaisia järjestöjä on mm. Suomen geoteknillinen yhdistys, Teräsrakenneyhdistys, Suomen betoniyhdistys ja Kunnallistekninen yhdistys. Tärkeinä ohjeina hyvän rakennustavan mukaiseen rakentamiseen voidaan pitää myös esimerkiksi VTT:n julkaisuja ja Rakentajan kalenteria.